

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		543.378.455	1.249.783.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	81.412.072	388.415.387
Finansal yatırımlar	6	--	173.465.888
Ticari alacaklar	8	128.053.021	116.530.503
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	3.722.530	3.064.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		124.330.491	113.466.004
Diğer alacaklar	9	7.087.020	5.685.288
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	1.175.000	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.912.020	5.685.288
Türev araçlar	6	55.991.436	42.367.396
Stoklar	11	265.565.990	381.840.456
Proje halindeki stoklar	11	--	121.124.555
Peşin ödenmiş giderler	16	5.028.812	7.497.215
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.058.413	2.286.461
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		3.970.399	5.210.754
Diğer dönen varlıklar	16	240.104	12.856.791
Duran Varlıklar		4.476.093.251	4.466.573.407
Finansal yatırımlar	6	222.012.300	221.249.112
Ticari alacaklar	8	16.213.407	32.659.874
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		16.213.407	32.659.874
Stoklar	11	190.451.666	175.000.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	3.746.950	3.741.256
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.733.214.758	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	263.194.549	261.537.000
Maddi duran varlıklar	12	37.623.780	38.460.738
Maddi olmayan duran varlıklar	13	955.387	931.084
Peşin ödenmiş giderler	16	8.680.454	8.597.842
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.680.454	8.597.842
TOPLAM VARLIKLAR		5.019.471.706	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
	<i>Notlar</i>		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		843.824.806	1.232.364.908
Kısa vadeli borçlanmalar	7	323.666.512	464.336.466
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	323.666.512	288.256.265
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	176.080.201
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	426.498.627	352.420.787
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	110.164.295	205.710.355
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		316.334.332	146.710.432
Ticari borçlar	8	10.806.327	216.937.006
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	3.589.841	209.645.274
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.216.486	7.291.732
Diğer borçlar	9	13.160.807	12.269.184
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	13.160.807	12.269.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		46.832.175	149.036.245
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	46.832.175	149.036.245
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.819.467	22.831.188
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	95.488	52.091
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		2.723.979	22.779.097
Kısa vadeli karşılıklar		10.660.339	5.435.702
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	464.143	455.484
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	10.196.196	4.980.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.825.294	704.787
Türev araçlar	6	4.555.258	8.393.543
Uzun Vadeli Yükümlülükler		324.484.891	623.764.900
Uzun vadeli borçlanmalar	7	322.235.299	621.751.194
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	322.235.299	368.157.840
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	253.593.354
Uzun vadeli karşılıklar		2.249.592	2.013.706
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.249.592	2.013.706
ÖZKAYNAKLAR		3.851.162.009	3.860.227.078
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		36.567.156	36.567.156
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		36.951.956	36.951.956
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(384.800)	(384.800)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	70.941.969	65.949.792
Geçmiş yıllar karları	18	2.553.397.882	2.261.000.280
Net dönem karı		(9.065.069)	297.389.779
TOPLAM KAYNAKLAR		5.019.471.706	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Hasılat	19	444.892.579	224.958.034	388.687.696	140.150.256
Satışların maliyeti (-)	19	(290.937.616)	(170.892.716)	(211.385.600)	(80.347.632)
Brüt Kar		153.954.963	54.065.318	177.302.096	59.802.624
Genel yönetim giderleri (-)	20	(24.058.783)	(6.590.945)	(23.191.002)	(6.628.145)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(5.370.235)	(1.392.544)	(10.730.020)	(2.638.588)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	11.121.683	3.578.106	7.391.436	115.921
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(2.566.813)	(292.934)	(1.209.782)	(1.207.998)
Esas Faaliyet Karı		133.080.815	49.367.001	149.562.728	49.443.814
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.505.694	450.526	1.261.591	377.764
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		134.586.509	49.817.527	150.824.319	49.821.578
Finansman gelirleri	22	23.884.495	13.273.888	--	(6.582.227)
Finansman giderleri (-)	22	(167.536.073)	(60.248.795)	(182.369.774)	(56.244.420)
Vergi Öncesi Karı		(9.065.069)	2.842.620	(31.545.455)	(13.005.069)
Vergi Gideri		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelemiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		(9.065.069)	2.842.620	(31.545.455)	(13.005.069)
Pay başına kazanç	23	(0,0001)	0,0002	(0,0003)	(0,0001)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020	1 Ocak- 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
	Not			
Dönem karı	(9.065.069)	2.842.620	(31.545.455)	(13.005.069)
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(9.065.069)	2.842.620 -	(31.545.455)	(13.005.069)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	59.561.684	1.925.777.515	341.610.873	3.556.939.355
Transferler		--	--	--	--	--	6.388.108	335.222.765	(341.610.873)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	(31.545.455)	(31.545.455)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(383.837)	31.053.049	65.949.792	2.261.000.280	(31.545.455)	3.525.393.900
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078
Transferler		--	--	--	--	--	4.992.177	292.397.602	(297.389.779)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	(9.065.069)	(9.065.069)
30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	70.941.969	2.553.397.882	(9.065.069)	3.851.162.009

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Ocak – 30 Eylül 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(9.065.069)	(31.545.455)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.714.482	1.493.869
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.140.432	2.850.300
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.140.432	2.850.300
- Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		--	--
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		509.921	1.699.745
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	509.921	491.748
- Davaya ve/veya Ceza Karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		--	1.207.997
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(26.774.283)	7.675.952
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(2.889.788)	--
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	--	(2.740.000)
- TÜREV finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(23.884.495)	10.415.952
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.505.694)	(1.261.591)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.505.694)	(1.261.591)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		100.301.748	143.392.285
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(4.906.582)	(8.192.774)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	105.208.330	151.585.059
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		52.546.895	18.106.857
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		118.868.432	142.411.962
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		3.783.517	(23.687.641)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(658.031)	1.979.350
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		4.441.548	(25.666.991)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		98.268	(3.855.662)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		325.000	1.035.610
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(226.732)	(4.891.272)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		222.981.147	106.888.277
Türev varlıklardaki azalış (artış)		--	(4.426.958)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		2.385.791	3.354.494
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(30.538.191)	(15.110.431)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(30.462.945)	(5.174.475)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(75.246)	(9.935.956)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		891.623	(6.311.077)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		891.623	(6.311.077)
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		--	4.582.320
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(102.204.070)	(88.014.823)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(102.204.070)	(88.014.823)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(20.011.721)	(4.296.302)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		21.953.172	25.080.784
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		12.616.687	23.305.602
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		9.336.485	1.775.182
		218.207.968	136.614.943
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(265.376)	(120.206)
Alınan faizler	5, 19	6.114.931	8.800.872
İşletme faaliyetlerinde(n) kullanılan/ sağlanan net nakit		224.057.523	145.295.609
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(10.425.571)	(9.934.771)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		--	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(901.827)	(464.050)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(297.236)	(7.488)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(604.591)	(456.562)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(11.327.398)	(10.398.821)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		12.951.242	9.919.208
Türev araçlardan nakit çıkışları		(6.529.072)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	233.236.250	1.071.072.948
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(665.359.387)	(1.049.288.932)
Ödenen faiz	7	(101.539.608)	(169.111.714)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(527.240.575)	(137.408.490)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(314.510.450)	(2.511.702)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		8.715.484	(19.697)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(305.794.966)	(2.531.399)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340	53.467.044
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	81.173.374	50.935.645

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.