

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
		31 Mart 2020	31 Aralık 2019
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		823.640.954	1.249.783.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	137.823.888	388.415.387
Finansal yatırımlar	6	--	173.465.888
Ticari alacaklar	8	114.094.013	116.530.503
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	<i>2.966.434</i>	<i>3.064.499</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>111.127.579</i>	<i>113.466.004</i>
Diğer alacaklar	9	5.616.004	5.685.288
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>5.616.004</i>	<i>5.685.288</i>
Türev araçlar	6	52.338.147	42.367.396
Stoklar	11	372.015.510	381.840.456
Proje halindeki stoklar	11	128.424.270	121.124.555
Peşin ödenmiş giderler	16	6.962.203	7.497.215
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	<i>2.197.796</i>	<i>2.286.461</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>4.764.407</i>	<i>5.210.754</i>
Diğer dönen varlıklar	16	6.366.919	12.856.791
Duran Varlıklar		4.461.387.592	4.466.573.407
Finansal yatırımlar	6	215.968.244	221.249.112
Ticari alacaklar	8	25.940.259	32.659.874
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>25.940.259</i>	<i>32.659.874</i>
Stoklar	11	175.123.896	175.000.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	4.190.611	3.741.256
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.730.529.540	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	261.827.915	261.537.000
Maddi duran varlıklar	12	38.104.157	38.460.738
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.190.631	931.084
Peşin ödenmiş giderler	16	8.512.339	8.597.842
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>8.512.339</i>	<i>8.597.842</i>
TOPLAM VARLIKLAR		5.285.028.546	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2020 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.068.554.388	1.232.364.908
Kısa vadeli borçlanmalar	7	402.209.102	464.336.466
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	323.606.169	288.256.265
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		78.602.933	176.080.201
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	441.316.448	352.420.787
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	107.019.217	205.710.355
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		334.297.231	146.710.432
Ticari borçlar	8	17.937.606	216.937.006
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	6.110.827	209.645.274
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	11.826.779	7.291.732
Diğer borçlar	9	13.379.807	12.269.184
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	13.379.807	12.269.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		150.468.804	149.036.245
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	150.468.804	149.036.245
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	22.804.242	22.831.188
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	62.598	52.091
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		22.741.644	22.779.097
Kısa vadeli karşılıklar		9.344.039	5.435.702
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	577.298	455.484
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.766.741	4.980.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.164.393	704.787
Türev araçlar	6	9.929.947	8.393.543
Uzun Vadeli Yükümlülükler		376.985.211	623.764.900
Uzun vadeli borçlanmalar	7	374.852.982	621.751.194
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	336.391.444	368.157.840
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		38.461.538	253.593.354
Uzun vadeli karşılıklar		2.132.229	2.013.706
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.132.229	2.013.706
ÖZKAYNAKLAR		3.839.488.947	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		(20.738.131)	297.389.779
TOPLAM KAYNAKLAR		5.285.028.546	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
		1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
	<i>Notlar</i>		
Hasılat	19	70.862.599	76.579.090
Satışların maliyeti (-)	19	(23.889.491)	(25.332.823)
Brüt Kar		46.973.108	51.246.267
Genel yönetim giderleri (-)	20	(8.211.625)	(6.978.137)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(2.950.510)	(4.114.590)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.198.421	1.177.495
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(5.427.817)	--
Esas Faaliyet Karı		32.581.577	41.331.035
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	449.355	608.666
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		33.030.932	41.939.701
Finansman gelirleri	22	7.117.224	15.610.779
Finansman giderleri (-)	22	(60.886.287)	(63.828.369)
Vergi Öncesi Karı		(20.738.131)	(6.277.889)
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		(20.738.131)	(6.277.889)
Pay başına kazanç	23	(0,0002)	(0,0001)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
	1 Ocak - 31 Mart 2020	1 Ocak - 31 Mart 2019
<i>Notlar</i>		
Dönem karı	(20.738.131)	(6.277.889)
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--
Diğer kapsamlı gelir	(20.738.131)	(6.277.889)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(20.738.131)	(6.277.889)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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		--	--	--	--	--	--	--	(6.277.889)	(6.277.889)
31 Mart 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	(6.277.889)	3.550.661.466
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		--	--	--	--	--	--	--	(20.738.131)	(20.738.131)
31 Mart 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	(20.738.131)	3.839.488.947

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		Yeniden düzenlenmiş (Not 2.2)
	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	1 Ocak – 31 Mart 2020	1 Ocak – 31 Mart 2019
	Notlar	
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Dönem karı		(20.738.131)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		(6.277.889)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	563.310
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.074.976
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.074.976
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		363.195
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	363.195
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(3.962.956)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	3.154.268
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(7.117.224)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(449.355)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(449.355)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		38.086.322
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(2.495.781)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	40.582.103
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		18.009.768
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		32.947.129
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		8.081.129
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		98.065
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		7.983.064
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		69.284
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		--
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		69.284
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		3.414.105
Türev varlıklardaki azalış (artış)		--
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		620.515
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(23.406.912)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(27.941.959)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.535.047
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.110.623
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.110.623
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.432.559
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		1.432.559
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(26.946)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.736.001
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		6.489.872
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		4.246.129
		34.977.487
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		27.049.740
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(122.858)
Alınan faizler	5, 19	2.836.823
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		37.691.452
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.377.194)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(466.276)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(7.380)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(458.896)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(6.843.470)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.317.123)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	150.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(393.362.417)
Ödenen faiz	7	(38.706.510)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(283.386.050)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(252.538.068)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		2.287.611
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(250.250.457)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	136.717.883
		18.251.543

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.