

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		464.909.637	1.249.783.479
Nakit ve nakit benzerleri	5	59.156.089	388.415.387
Finansal yatırımlar	6	--	173.465.888
Ticari alacaklar	8	125.644.421	116.530.503
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	2.183.477	3.064.499
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		123.460.944	113.466.004
Diğer alacaklar	9	6.374.055	5.685.288
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	1.175.000	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.199.055	5.685.288
Türev araçlar	6	33.617.110	42.367.396
Stoklar	11	234.619.247	381.840.456
Proje halindeki stoklar	11	--	121.124.555
Peşin ödenmiş giderler	16	5.234.925	7.497.215
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	211.610	2.286.461
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		5.023.315	5.210.754
Diğer dönen varlıklar	16	263.790	12.856.791
Duran Varlıklar		4.760.495.830	4.466.573.407
Finansal yatırımlar	6	230.571.960	221.249.112
Ticari alacaklar	8	13.203.105	32.659.874
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		13.203.105	32.659.874
Stoklar	11	200.107.126	175.000.000
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	4.285.294	3.741.256
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.942.624.436	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	318.570.000	261.537.000
Maddi duran varlıklar	12	41.395.040	38.460.738
Maddi olmayan duran varlıklar	13	939.699	931.084
Peşin ödenmiş giderler	16	8.799.170	8.597.842
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		8.799.170	8.597.842
TOPLAM VARLIKLAR		5.225.405.467	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		962.552.803	1.232.364.908
Kısa vadeli borçlanmalar	7	446.021.370	464.336.466
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	222.657.441	288.256.265
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		223.363.929	176.080.201
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	437.419.301	352.420.787
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	235.880.646	205.710.355
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		201.538.655	146.710.432
Ticari borçlar	8	8.041.258	216.937.006
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	2.896.856	209.645.274
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	5.144.402	7.291.732
Diğer borçlar	9	11.374.522	12.269.184
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	11.374.522	12.269.184
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		38.013.150	149.036.245
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	38.013.150	149.036.245
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.107.021	22.831.188
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	47.113	52.091
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		2.059.908	22.779.097
Kısa vadeli karşılıklar		7.207.646	5.435.702
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	459.525	455.484
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	6.748.121	4.980.218
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.460.885	704.787
Türev araçlar	6	9.907.650	8.393.543
Uzun Vadeli Yükümlülükler		131.898.858	623.764.900
Uzun vadeli borçlanmalar	7	129.538.235	621.751.194
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	129.538.235	368.157.840
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		-	253.593.354
Uzun vadeli karşılıklar		2.360.623	2.013.706
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.360.623	2.013.706
ÖZKAYNAKLAR		4.130.953.806	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		40.791.881	36.567.156
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		41.094.769	36.951.956
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(302.888)	(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		266.502.003	297.389.779
TOPLAM KAYNAKLAR		5.225.405.467	5.716.356.886

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
	Notlar		
Hasılat	19	552.678.714	1.206.509.521
Satışların maliyeti (-)	19	(356.313.056)	(955.966.119)
Brüt Kar		196.365.658	250.543.402
Genel yönetim giderleri (-)	20	(30.471.174)	(26.958.460)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(7.139.564)	(14.811.380)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	358.709.081	342.541.290
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(75.744.314)	(12.172.591)
Esas Faaliyet Karı		441.719.687	539.142.261
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	2.044.038	1.653.123
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		443.763.725	540.795.384
Finansman gelirleri	23	10.929.166	--
Finansman giderleri (-)	23	(188.190.888)	(243.405.605)
Vergi Öncesi Karı		266.502.003	297.389.779
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		266.502.003	297.389.779
Pay başına kazanç	24	0,0028	0,0031

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
	Notlar		
Dönem karı		266.502.003	297.389.779
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		4.224.725	5.897.944
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	4.142.813	5.898.907
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	81.912	(963)
Diğer kapsamlı gelir		4.224.725	5.897.944
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		270.726.728	303.287.723

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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		--	--	--	(963)	5.898.907	--	--	297.389.779	303.287.723
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	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
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		--	--	--	81.912	4.142.813	--	--	266.502.003	270.726.728
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		266.502.003	297.389.779
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	2.307.159	2.011.049
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(8.425.983)	2.114.831
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.078.370	1.597.600
- Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11	(9.504.353)	517.231
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		698.245	1.777.795
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	698.245	569.798
- Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	14	--	1.207.997
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(280.908.566)	(319.510.314)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(261.329.951)	(326.897.431)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(8.649.449)	--
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(10.929.166)	7.387.117
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(2.044.038)	(1.653.123)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(2.044.038)	(1.653.123)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	(17.872.140)
- Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	1.383
- Maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	12.853
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	--	(17.886.376)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		130.208.283	191.374.845
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(7.418.947)	(11.253.551)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	137.627.230	202.628.396
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		40.142.550	29.770.606
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		148.479.653	185.403.328
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		9.264.481	1.043.085
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		881.022	1.616.263
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		8.383.459	(573.178)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		811.233	(3.966.943)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		325.000	1.035.610
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		486.233	(5.002.553)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		253.776.783	20.706.304
Türev varlıklardaki azalış (artış)		-	(5.438.816)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		2.060.962	4.273.394
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(33.303.260)	8.570.046
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(31.155.930)	19.819.167
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(2.147.330)	(11.249.121)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(894.662)	(8.564.622)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(894.662)	(8.564.622)
Türev yükümlülüklerdeki azalış (artış)		--	8.393.543
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(111.023.095)	(130.400.136)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(111.023.095)	(130.400.136)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(20.724.167)	15.548.108
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		16.117.004	38.846.012
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		12.593.003	40.441.479
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		3.524.001	(1.595.467)
		264.564.932	134.413.303
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(265.375)	(120.206)
Alınan faizler	5, 19	8.625.877	10.576.209
İşletme faaliyetlerinde(n) kullanılan/ sağlanan net nakit		272.925.434	144.869.306
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(2.799.999)	(42.500.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(13.880.749)	(12.299.508)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	352.572.964
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.107.263)	(688.432)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(322.173)	(95.764)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(785.090)	(592.668)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(17.788.011)	297.085.024
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		30.636.424	15.221.016
Türev araçlardan nakit çıkışları		(9.442.867)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	521.607.215	1.667.066.244
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(987.641.445)	(1.569.220.442)
Ödenen faiz	7	(146.833.209)	(222.098.021)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(591.673.882)	(109.031.203)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(336.536.459)	332.923.127
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		8.484.092	578.169
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(328.052.367)	333.501.296
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	386.968.340	53.467.044
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	58.915.973	386.968.340

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.