

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

29 Ocak 2021

*Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
69 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 28'no'lu dipnota dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler	
Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.



EY

Building a better
working world

<p>31 Aralık 2020 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 4.261.194.436 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>
<p>Stoklar</p> <p>31 Aralık 2020 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 234.619.247 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 200.107.126 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirildiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi



EY

Building a better
working world

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



**Building a better
working world**

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Ocak 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Yaşar Bivas'dır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Ocak 2021
İstanbul, Türkiye

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Kar veya Zarar Tablosu
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynaklar Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu.....	6
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	26
4 Bölümlere göre raporlama	27
5 Nakit ve nakit benzerleri	29
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	30
7 Finansal borçlanmalar	31
8 Ticari alacaklar ve borçlar	33
9 Diğer alacaklar ve borçlar	34
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	34
11 Stoklar	37
12 Maddi duran varlıklar	38
13 Maddi olmayan duran varlıklar	39
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	40
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	41
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	42
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	43
18 Özkaynaklar	44
19 Hasılat ve satışların maliyeti	45
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	45
21 Niteliklerine göre giderler	46
22 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	46
23 Finansman gelirleri/giderleri	47
24 Pay başına kazanç	47
25 İlişkili taraf açıklamaları	48
26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	54
27 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	65
28 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	66
29 Raporlama döneminden sonraki olaylar	67
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	68

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.)

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
					Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları				
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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi’nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket’in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi (“İş Bankası”)’dir. Şirket’in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye’dir.

Şirket’in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi’nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda) (“BİST”) işlem görmektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 69’dur (31 Aralık 2019: 72).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi (“Kanyon”) 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi’nin (“Eczacıbaşı Holding”) %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Ocak 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (Uluslararası Muhasebe Standartları (“UMS”) / Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UFRS”) uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (“UMSK”) tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“UMS/TMS 29”) uygulanmamıştır.

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket’in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Yabancı para işlemleri

Şirket’in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri' standardında yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, işletme tanımına ilişkin soru işaretlerinin giderilmesinde şirketlere yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinilen bir sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı olacak uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletme ve çıktı tanımlarının sınırlandırılması ve
- İsteğe bağlı olarak uygulanacak bir gerçeğe uygun değer testinin (yoğunluk testi) getirilmesi.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu (TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 Değişiklikleri)

1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak riskten korunma muhasebesinin devam ettirilmesini temin etmek amacıyla bazı kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu kolaylaştırıcı uygulamalar genel olarak korunan nakit akışlarının veya korunulan riskin dayandığı veya korunma aracına ilişkin nakit akışlarının dayandığı gösterge faiz oranının, gösterge faiz oranı reformu sonucunda değişmediğinin varsayılmasını içermektedir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7'deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacaktır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (IFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, IFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. Söz konusu muafiyetten yararlanan kiracıların, kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir değişikliği, Standardın söz konusu değişikliğin kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümleri uyarınca muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanabilecektir:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart şirket için geçerli değildir ve şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atfıla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020’de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi, bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisinin sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşirse de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yıllık İyileştirmeler – 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, UMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı amacıyla ya da her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 22).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak kayıtlara alınır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlendirilmesinde “TMS 16-Maddi Duran Varlıklar” çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirilme modeline geçmiştir.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

ii) Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemleri yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

v) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmî Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19’un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

Türk İş Kanunu’na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.4.16 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.4.17 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.18 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket’in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.4.19 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablolarını düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket’in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın II-14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK'nın 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 464.909.637 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 962.552.803 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 497.643.166 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 38.013.150 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden takip eden yıl içerisinde yaklaşık 230-250 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Kanyon	50	4.285.294	50	3.741.256
		4.285.294		3.741.256

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Dönen varlıklar	21.095.672	26.376.993
Duran varlıklar	1.266.553	1.255.149
Kısa vadeli borçlar	(12.725.896)	(19.227.326)
Uzun vadeli borçlar	(1.065.741)	(922.304)
Net varlıklar	8.570.588	7.482.512

Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Gelirler	69.384.440	73.089.144
Giderler (-)	(65.296.363)	(69.782.898)

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 2.044.038 TL tutarında karı (31 Aralık 2019: 1.653.123 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Aralık 2020															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	20.976.585	142.023.428	166.752.559	--	329.752.572
Kira Geliri	5.670.762	39.248.958	346.616	890.942	25.343.535	--	2.399.710	101.852.656	897.982	2.802.904	467.624	411.138	--	--	180.332.827
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	32.070.725	--	--	--	--	--	--	--	--	32.070.725
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	114.827	--	76.431	--	--	--	--	823.992	208.264	265.650	--	--	1.489.164
Diğer Gelirler	--	56.399	--	--	40.535	--	--	--	1.102	352.909	--	17.052	--	--	467.997
Gavrimenkul Gelirleri	5.670.762	39.305.357	461.443	890.942	25.460.501	32.070.725	2.399.710	101.852.656	899.084	3.979.805	21.652.473	142.717.268	166.752.559	--	544.113.285
Konut Satış Maliyetleri															
İşletme Giderleri	--	9.766.238	203.688	--	7.375.812	--	134.333	--	895.389	10.751.349	861.749	3.951.189	--	295.986	34.235.733
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	377.454	2.663.247	290.629	31.106	2.300.028	1.220.584	134.387	1.384.732	88.510	813.620	--	268.268	--	1.624	9.574.188
Sigorta Giderleri	35.065	725.065	23.588	28.238	351.927	--	17.460	841.151	110.077	637.445	59.538	137.307	--	26.584	2.993.445
Diğer	--	169.806	13.169	--	74.865	37.500	--	--	5.802	266.246	--	153.287	--	26.565	747.240
Satışların Maliyeti	412.519	13.324.355	531.074	59.344	10.102.632	1.258.084	286.180	2.225.883	1.099.778	12.468.660	17.622.821	145.699.981	150.870.986	350.759	356.313.056
Brüt Kar	5.258.243	25.981.002	(69.631)	831.598	15.357.869	30.812.641	2.113.530	99.626.773	(200.694)	(8.488.855)	4.029.652	(2.982.713)	15.881.573	(350.759)	187.800.229
Sermaye yatırımları	158.465	1.146.960	6.316.484	-	640.303	-	-	45.577	-	3.216.602	-	379.125	34.239.765	18.009.366	64.152.647

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Nevşehir Kapadokya Lodge Otel	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Aralık 2019																
Satış Gelirleri																
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Geliri	--	--	--	--	--	--	51.300.034	--	--	310.000.000	--	--	352.215.000	--	2.645.000	716.160.034
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.272.241	26.313.142	196.595.598	--	229.180.981
Kira Geliri	5.465.523	39.566.280	856.561	1.040.638	42.600.041	--	4.562.660	2.183.601	92.931.256	23.965.855	5.854.584	495.693	70.849	--	193.695	219.787.236
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	26.842.341	--	--	--	--	--	--	--	--	--	26.842.341
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	50.311	--	86.645	--	--	--	--	238.109	--	652.940	--	--	--	1.028.005
Diğer Gelirler	--	325.271	--	--	447.567	--	--	--	--	10.588	--	273.305	492.682	--	--	1.549.413
Gayrimenkul Gelirleri	5.465.523	39.891.551	906.872	1.040.638	43.134.253	26.842.341	55.862.694	2.183.601	92.931.256	334.214.552	5.854.584	7.694.179	379.091.673	196.595.598	2.838.695	1.194.548.010
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti																
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	31.036.413	--	--	268.925.814	--	--	395.659.836	--	2.651.595	698.273.658
İşletme Giderleri	--	8.821.183	123.049	--	8.291.760	--	161.932	181.941	--	1.014.755	11.503.392	1.362.883	7.134.071	--	67.942	38.662.908
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	339.161	2.438.385	246.064	27.951	2.073.213	1.096.790	41.030	120.133	1.241.064	653.346	875.398	14.390	1.451.203	344.562	6.369	10.969.059
Sigorta Giderleri	26.421	739.587	22.283	26.708	378.134	--	18.728	15.494	834.243	498.733	655.264	4.988	98.581	--	3.935	3.323.099
Diğer	5.124	98.189	4.591	--	113.051	22.000	--	--	233.764	54.323	119.542	93.033	1.539	--	853	746.009
Satışların Maliyeti	370.706	12.097.344	395.987	54.659	10.856.158	1.118.790	31.258.103	317.568	2.309.071	271.146.971	13.153.596	7.415.207	429.913.366	172.827.899	2.730.694	955.966.119
Brüt Kar	5.094.817	27.794.207	510.885	985.979	32.278.095	25.723.551	24.604.591	1.866.033	90.622.185	63.067.581	(7.299.012)	278.972	(50.821.693)	23.767.699	108.001	238.581.891
Sermaye yatırımları	3.055.291	1.956.852	212.132	--	1.030.497	--	--	--	18.630	9.094	3.337.031	--	113.566.811	76.585.420	8.841.723	208.613.481

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Bölüm gelirleri	544.113.285	1.194.548.010
Dağıtılamayan gelirler	8.565.429	11.961.511
Toplam hasılat	552.678.714	1.206.509.521

Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Bölüm giderleri	356.313.056	955.966.119
Toplam satışların maliyeti	356.313.056	955.966.119

Varlıklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bölüm varlıkları	4.695.920.809	4.663.898.512
Diğer varlıklar	138.847.526	149.190.377
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	390.637.132	903.267.997
Toplam varlıklar	5.225.405.467	5.716.356.886

Yükümlülükler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bölüm yükümlülükleri	1.065.467.611	1.619.474.210
Diğer yükümlülükler	28.984.050	236.655.598
Toplam yükümlülükler	1.094.451.661	1.856.129.808

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	56.249.378	353.698.955
Vadesiz mevduat	818.504	30.224.490
Yatırım fonları	2.088.207	4.491.942
	59.156.089	388.415.387
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(240.116)	(1.447.047)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	58.915.973	386.968.340

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2020
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
Euro	0,50%	Şubat 2021	2.253.698
ABD Doları	0,25-0,90%	Şubat 2021	38.803.466
TL	16,75%	Ocak 2021	15.192.214
			56.249.378

			31 Aralık 2020
		<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>
Yatırım fonları		2.087.654	2.088.207
		2.087.654	2.088.207

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2019
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	1,50%	Şubat 2020	1.702.478
TL	9,25-10,30%	Ocak 2020	351.996.477
			353.698.955

			31 Aralık 2019
		<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>
Yatırım fonları		4.483.900	4.491.942
		4.483.900	4.491.942

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	173.465.888
Toplam	--	173.465.888

31 Aralık 2019 tarihinde kısa vadeli finansal yatırımlarda gösterilen fon katılma payları, 2 Ocak 2020 tarihinde Kartal Manzara Adalar projesinin eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.'ye hasılat payı ödemesi kapsamında aktarılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	230.571.960	221.249.112
Toplam	230.571.960	221.249.112

31 Aralık 2020 tarihinde finansal yatırımlarda 221.813.008 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	394.715.000	-
Alımlar	2.800.000	394.715.000
Çıkışlar	(175.592.488)	-
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	8.649.448	-
Kapanış bakiyesi	230.571.960	394.715.000

Türev araçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	33.617.110	42.367.396
Toplam	33.617.110	42.367.396

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	9.907.650	8.393.543
Toplam	9.907.650	8.393.543

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	151.629.029	288.256.265
Çıkarılmış bono ve senetler	294.392.341	176.080.201
Toplam	446.021.370	464.336.466

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	234.151.528	246.435.387
Çıkarılmış tahviller	203.267.773	105.985.400
Toplam	437.419.301	352.420.787

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	129.538.235	418.287.652
Çıkarılmış tahviller	--	203.463.542
Toplam	129.538.235	621.751.194

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

					31 Aralık 2020
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)	
ABD Doları	Libor + 4,25	26.761.797	66.906.736	129.538.235	
TL	11,75-13,00	318.873.821	318.873.821	--	
Toplam			385.780.557	129.538.235	
					31 Aralık 2019
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)	
Avro	Euribor + 3,50	2.425.236	16.129.273	--	
ABD Doları	Libor + 4,25	35.840.945	55.661.791	157.240.589	
TL	11,75-17,90	723.947.651	462.900.588	261.047.063	
Toplam			534.691.652	418.287.652	

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde 1 yıl vadeli, 11,75% faiz oranıyla 150.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

						31 Aralık 2020
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRSISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	102.924.684	
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.343.089	
TRFISGY12110	14,10%	150.000.000	19 Ekim 2020	20 Ocak 2021	148.880.440	
TRFISGY22119	15,75%	50.750.000	18 Kasım 2020	18 Şubat 2021	49.717.170	
TRFISGY42117	16,90%	100.000.000	2 Aralık 2020	6 Nisan 2021	95.794.731	
		500.750.000			497.660.114	
						31 Aralık 2019
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRSISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	103.241.618	
TRSISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.221.924	
TRSISGYK2014	14,88	50.000.000	22 Ekim 2019	13 Kasım 2020	44.401.310	
TRSISGYA2016	12,48	68.800.000	2 Aralık 2019	11 Aralık 2020	61.584.090	
TRFISGY52017	11,40	80.000.000	2 Aralık 2019	29 Mayıs 2020	76.448.136	
TRFISGY12011	13,90	100.000.000	8 Ekim 2019	10 Ocak 2020	99.632.065	
					485.529.143	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.438.508.447	1.314.848.120
Finansal borçlanma alımları	521.607.215	1.667.066.244
Anapara ödemesi	(987.641.445)	(1.569.220.442)
Faiz ödemesi	(146.833.209)	(222.098.021)
Faiz tahakkuku	138.711.259	217.563.771
Yabancı para çevrim farkı	48.626.641	30.348.775
Kapanış bakiyesi	1.012.978.908	1.438.508.447

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	56.274.184	59.724.729
Gelir tahakkukları	65.695.716	51.931.388
Alacak senetleri	1.563.501	1.862.704
Alacak senetleri reeskontu (-)	(72.457)	(52.817)
Şüpheli ticari alacaklar	6.490.134	5.411.764
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.490.134)	(5.411.764)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	2.183.477	3.064.499
	125.644.421	116.530.503
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	5.144.402	7.291.732
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	2.896.856	209.645.274
	8.041.258	216.937.006

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ticari alacakların 6.490.134 TL (31 Aralık 2019: 5.411.764 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(5.411.764)	(3.814.164)
Dönem gideri (-)	(1.447.768)	(5.209.962)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	369.398	3.612.362
Kapanış bakiyesi	(6.490.134)	(5.411.764)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar		
Müşterilerden alacaklar	10.635.788	27.655.032
Gelir tahakkukları	2.567.317	5.004.842
	13.203.105	32.659.874

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	5.199.055	5.685.288
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	1.175.000	--
	6.374.055	5.685.288

(*) Tutarın 3.456.536 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2019: 3.501.450 TL) ve 1.557.066 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden (31 Aralık 2019: 2.102.238 TL) alacaklardan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	10.427.563	11.465.776
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	946.959	803.408
	11.374.522	12.269.184

(*) Tutar, Topkapı İnistanbul Projesi müşterilerine iade edilecek tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.942.624.436	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	318.570.000	261.537.000
Toplam	4.261.194.436	3.985.933.501

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.263.594.913 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.104.003.145 TL).

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 1.084.027 TL (31 Aralık 2019: 14.935.375 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.198.000.000	45.577	--	--	140.954.423	1.339.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.068.763.000	1.146.960	--	--	63.166.040	1.133.076.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	614.479.043	640.303	--	--	(34.860.899)	580.258.447
İstanbul Marmara Park AVM	202.139.000	--	--	--	43.191.000	245.330.000
İzmir Ege Perla AVM	270.100.000	3.216.602	--	--	(38.316.602)	235.000.000
Ankara İş Kule Binası	151.865.000	158.465	--	--	2.721.535	154.745.000
Maslak Ofis Binası	114.923.000	6.316.484	--	--	9.145.516	130.385.000
Taksim Ofis Lamartine	57.042.000	--	--	--	16.788.000	73.830.000
İstanbul Tuzla Karma	23.700.000	--	--	--	1.395.000	25.095.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	16.224.000	--	--	--	1.711.000	17.935.000
Levent Arsası	7.161.458	92.556	--	--	715.975	7.969.989
	3.724.396.501	11.616.947	--	--	206.610.988	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	210.047.000	1.476.296	--	--	37.271.704	248.795.000
Üsküdar Arsası	51.490.000	837.741	--	--	17.447.259	69.775.000
	261.537.000	2.314.037	--	--	54.718.963	318.570.000
Toplam	3.985.933.501	13.930.984	--	--	261.329.951	4.261.194.436

31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 212.403.552 TL (31 Aralık 2019: 246.629.577 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 47.550.606 TL'dir (31 Aralık 2019: 53.356.513TL).

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2020 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2020	2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Karma Proje	Doğrudan kapitalizasyon	Doğrudan kapitalizasyon
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Kartal Manzara Adalar	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kapadokya Lodge Otel	-	Maliyet oluşturma analizi
Tuzla Çınarlı Bahçe Projesi	-	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Ara Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.076.500.000	18.630	--	--	121.481.370	1.198.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	938.885.000	1.956.852	--	--	127.921.148	1.068.763.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	575.512.500	1.030.497	--	--	37.936.046	614.479.043
İzmir Ege Perla AVM	252.680.000	3.337.031	--	--	14.082.969	270.100.000
İstanbul Marmara Park AVM	185.675.000	--	--	--	16.464.000	202.139.000
Ankara İş Kule Binası	149.630.000	3.055.291	--	--	(820.291)	151.865.000
Maslak Ofis Binası	112.540.000	212.132	--	--	2.170.868	114.923.000
Taksim Ofis Lamartine	53.035.000	--	--	--	4.007.000	57.042.000
İstanbul Tuzla Karma (*)	290.160.000	9.094	(264.260.000)	--	(2.209.094)	23.700.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	14.975.000	--	--	--	1.249.000	16.224.000
Levent Arsası	--	--	--	6.443.458	718.000	7.161.458
Kapadokya Lodge Otel (***)	27.000.000	--	(29.740.000)	--	2.740.000	--
Tuzla Çınarlı Bahçe (****)	2.600.000	--	(2.600.000)	--	--	--
Kartal Manzara Adalar (**)	--	1.368.408	(216.835.700)	222.878.220	(7.410.928)	--
	3.679.192.500	10.987.935	(513.435.700)	229.321.679	318.330.088	3.724.396.501
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	200.103.000	6.970.591	--	--	2.973.408	210.047.000
Üsküdar Arsası	44.912.500	983.565	--	--	5.593.935	51.490.000
Kartal Manzara Adalar	222.878.220	--	--	(222.878.220)	--	--
Levent Arsası	6.401.879	41.579	--	(6.443.458)	--	--
	474.295.599	7.995.736	--	(229.321.679)	8.567.343	261.537.000
Toplam	4.153.488.099	18.983.671	(513.435.700)	--	326.897.431	3.985.933.501

(*) 16 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan İstanbul Tuzla Karma'nın 31.402 m² brüt alana sahip 21 adet bağımsız bölümü 310.000.000 TL + KDV bedel ile Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satılmıştır (Not 25).

(**) 31 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Kartal Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanlar 352.215.000 TL + KDV bedel üzerinden aynı ödemeye konu edilmesi suretiyle İş Potföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına yatırım yapılmıştır (Not 25).

(***) 24 Aralık 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Kapadokya Lodge Otel 51.300.434 TL + KDV bedel ile satılmıştır.

(****) 28 Ekim 2019 tarihinde Şirket'in gayrimenkul portföyünde yer alan Tuzla Çınarlı Bahçe'de yer alan ticari alan 2.645.000 TL + KDV bedel ile satılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	189.922.001	327.629.649
Topkapı İnistanbul projesi (**)	15.869.775	10.606.763
İzmir Ege Perla (***)	28.827.471	43.604.044
<i>Proje halindeki stoklar</i>		
Topkapı İnistanbul projesi (**)	--	121.124.555
Toplam	234.619.247	502.965.011
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tuzla Arsası	219.317.379	218.821.732
Ömerli Arsası	15.107.126	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(34.317.379)	(43.821.732)
Toplam	200.107.126	175.000.000

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 812 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.738.972 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.467.674 TL) (Not 17).

(**) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2020 itibarıyla taşınmazlardan 2.689 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 32.780.099 TL'dir (31 Aralık 2019: 146.315.939 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 201 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.494.079 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.252.632 TL) (Not 17).

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(43.821.732)	(43.304.501)
Dönem gideri (-)	--	(517.231)
Değer düşüklüğü iptali	9.504.353	--
Kapanış bakiyesi	(34.317.379)	(43.821.732)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Alımlar	--	--	--	322.173	322.173
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	4.142.813	--	--	--	4.142.813
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
Dönem gideri	1.255.813	--	74.929	199.942	1.530.684
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	40.527.000	--	193.569	674.471	41.395.040
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	35.639.936	85.950	374.647	3.403.788	39.504.321
Alımlar	--	--	--	95.764	95.764
Çıkışlar	--	--	--	(3.558)	(3.558)
Gerçeğe uygun değer farkı	5.898.907	--	--	--	5.898.907
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	2.839.936	85.950	31.220	2.733.056	5.690.162
Dönem gideri	1.058.907	--	74.929	212.873	1.346.709
Çıkışlar	--	--	--	(2.175)	(2.175)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	32.800.000	--	343.427	670.732	33.814.159
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 40.527.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2019: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.986.661 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
Alımlar	785.090	785.090
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
Dönem gideri	776.475	776.475
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	939.699	939.699
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	4.102.413	4.102.413
Alımlar	592.668	592.668
Çıkışlar	(20.051)	(20.051)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2019 açılış bakiyesi	3.086.804	3.086.804
Alımlar	664.340	664.340
Çıkışlar	(7.198)	(7.198)
31 Aralık 2019 kapanış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
1 Ocak 2019 itibarıyla net defter değeri	1.015.609	1.015.609
31 Aralık 2019 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kullanılan 2.722.129 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Borç karşılıkları (*)	5.540.124	3.772.221
Dava karşılıkları	1.207.997	1.207.997
Toplam	6.748.121	4.980.218

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar (**)	114.147.836	136.439.755
Alınan ipotekler	20.903.410	28.462.440
Toplam	135.051.246	164.902.195

(*) Şirket'in 31 Aralık 2020 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

(**) Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	1.921.039.304	1.646.196.096
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	45.289.792	80.638.494
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	1.966.329.096	1.726.834.590

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 43.731.304 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 444.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %1'dir (31 Aralık 2019: %2).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 266 adet dava ve 124 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	226.691.393	214.480.217
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	827.294.645	731.223.556
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	3.857.643.060	3.279.548.813
Toplam	4.911.629.098	4.225.252.586

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılıkları	459.525	455.484
Toplam	459.525	455.484

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	2.360.623	2.013.706
Toplam	2.360.623	2.013.706

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.380 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %12,40 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2019: yıllık %7,20 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %11,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,20 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.117 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.013.706	1.627.689
Hizmet maliyeti	458.599	260.430
Faiz maliyeti	235.605	244.830
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(265.375)	(120.206)
Aktüeryal fark	(81.912)	963
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.360.623	2.013.706

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İş avansları (*)	4.178.201	4.222.757
Gelecek aylara ait giderler	845.114	987.997
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25)	211.610	2.286.461
Toplam	5.234.925	7.497.215

(*) Tutar genel olarak projelerin yapı denetim hizmeti kapsamında ilgili mal müdürlüklerine verilen 2.272.135 TL (31 Aralık 2019: 1.328.611 TL) ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsa kapsamında Altyapı Temal Müh. Taah. Ve Tic. Ltd. Şti.'ye verilen 1.220.401 TL (31 Aralık 2019: 1.310.020 TL) avanstan oluşmaktadır.

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İş avansları(*)	8.699.970	7.774.313
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	823.529
Toplam	8.799.170	8.597.842

(*) Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (TECİM Ltd. Şti.) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	173.231	87.903
Verilen depozito ve teminatlar	90.559	96.130
Devreden KDV	--	12.672.758
Toplam	263.790	12.856.791

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler (devamı)

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	2.211.674	467.909
Ödenecek SGK kesintileri	249.211	236.878
Toplam	2.460.885	704.787

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait gelirler	2.059.908	22.779.097
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25)	47.113	52.091
Toplam	2.107.021	22.831.188

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	38.013.150	149.036.245
Toplam	38.013.150	149.036.245

(*) Cari dönemde söz konusu tutar, Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi, Topkapı İn İstanbul Projesi ve İzmir Ege Perla Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2020		31 Aralık 2019
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50,51	484.271.866	47,90	459.237.058
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	42,38	406.326.420	44,99	431.361.228
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2019: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2019: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	70.941.969	65.949.792
Toplam	70.941.969	65.949.792

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş Yıllar Karları

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş yıl karları	2.553.397.882	2.261.000.280
Toplam	2.553.397.882	2.261.000.280

Kar dağıtımı

Şirketin 25 Mart 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2019 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 25 Mart 2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2019 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	4.992.177
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	292.397.602
Toplam	297.389.779

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Konut satış gelirleri	329.752.571	229.180.981
Kira gelirleri	180.332.827	219.787.236
Üst hakkı gelirleri	32.070.725	26.842.341
Aidat ve hizmet gelirleri	1.489.165	1.028.005
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış gelirleri	--	716.160.034
Diğer gelirler	467.996	1.549.413
Toplam gayrimenkul gelirleri	544.113.284	1.194.548.010
Banka mevduatı faiz gelirleri	7.418.947	11.248.179
Menkul kıymet alım-satım karı	1.146.483	707.960
Ters repo faiz gelirleri	--	5.372
Toplam borçlanma araçları gelirleri	8.565.430	11.961.511
Satış iskontoları (-)	--	--
Toplam hasılat	552.678.714	1.206.509.521

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Konut satış maliyetleri	(308.762.449)	(203.991.386)
İşletme giderleri	(34.235.733)	(38.662.908)
Vergi resim ve harç giderleri	(9.574.188)	(10.969.059)
Sigorta giderleri	(2.993.445)	(3.323.099)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	--	(698.273.658)
Diğer	(747.241)	(746.009)
Toplam	(356.313.056)	(955.966.119)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(20.084.311)	(16.943.961)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(4.562.224)	(4.854.212)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(2.307.159)	(2.011.049)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.078.370)	(1.597.600)
Vergi, resim ve harç giderleri	(279.019)	(156.664)
Diğer	(2.160.091)	(1.394.974)
Toplam	(30.471.174)	(26.958.460)

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(4.567.172)	(10.363.438)
Danışmanlık giderleri	(1.318.510)	(1.441.152)
Satış komisyonu giderleri	(1.017.414)	(2.725.561)
Satış ofisi giderleri	(134.637)	(248.743)
Diğer	(101.831)	(32.486)
Toplam	(7.139.564)	(14.811.380)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri	20.084.311	16.943.961
Toplam	20.084.311	16.943.961
	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Amortisman giderleri ve itfa fayları		
Genel yönetim giderleri	2.307.159	2.011.049
Toplam	2.307.159	2.011.049

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	334.507.452	337.337.744
Stoklar değer düşüklüğü iptali	9.504.353	--
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	8.649.448	--
Kur farkı geliri	5.430.987	3.928.580
Diğer gelirler	616.841	1.274.966
Toplam	358.709.081	342.541.290
	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı (Not 10)	(73.177.501)	(10.440.313)
Gayrimenkul yatırım fonu pay devri	(2.126.601)	--
Dava karşılığı (Not 14)	--	(1.207.997)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Not 11)	--	(517.231)
Diğer giderler	(440.212)	(7.050)
Toplam	(75.744.314)	(12.172.591)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Finansman gelirleri/giderleri

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Türev işlem karı	10.929.166	--
	10.929.166	--

Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Faiz gideri	(137.627.230)	(202.628.396)
Kur farkı gideri	(48.626.641)	(30.348.775)
Diğer finansman giderleri	(1.937.017)	(3.041.317)
Türev işlem zararı	--	(7.387.117)
	(188.190.888)	(243.405.605)

24. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	266.502.003	297.389.779
Pay başına kazanç	0,0028	0,0031
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0028	0,0031

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadeli mevduat	56.249.378	353.698.955
Vadesiz mevduat	818.504	30.224.490
Toplam	57.067.882	383.923.445

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 43.731.304 TL (31 Aralık 2019: 40.671.104 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2020					
	Diğer Alacaklar Kısa Vadeli	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	7.328	--	269.684	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.773	166	13.692	14.541
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	1.175.000	--	--	1.020.235	32.572
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	201.301	415.472	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	40	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	--	31.439	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	74.621	--	51.073	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	2.064	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	--	1.968.593	--	--	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	83	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	126.015	--	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	268	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	--	704	--
Diğer	--	--	10.143	1.094.249	--
	1.175.000	2.183.477	211.610	2.896.856	47.113

31 Aralık 2020		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	385.780.557	129.538.235
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	83.219.208	366.318

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen faiz swap ve forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 10.956.973 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2019				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	745.860	25.905	239.610	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	59.116	--	--	21.260
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	--	--	1.186.821	30.831
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	94.057	2.260.556	1.953.061	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	4.067	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	605.447	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	43.613	--	--	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	161	--	--	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	857	--	--	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	1.062	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	21.751	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	140.690	--	--	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	6.423	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. (*)	1.968.593	--	204.689.747	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	948.132	--
	3.064.499	2.286.461	209.645.274	52.091

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. (TECİM) ile yapılan hasılat paylaşımına ilişkin sözleşme uyarınca, projede yer alan ofis ve ticari alanların gayrimenkul yatırım fonuna devri kapsamında TECİM'e yatırım fonu katılma payı şeklinde yapılacak olan hasılat payı ödemesi ile nakden ödenecek KDV tutarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2019		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	489.007.162	366.578.246
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	65.767.563	1.605.923

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile dönem içerisinde gerçekleştirmiş olduğu faiz swap işlemi bulunmaktadır. Söz konusu işlemle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 5.594.178 TL türev işlemi zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2020					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	7.418.946	98.980.692	57.109	714.378
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	4.992.894	--	630.664	9.232	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	191.532	--	6.630.434	191.600	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	41.429	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	12.187.395	--	1.126.168	--	576.894
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	4.497.829	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	652.811	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	449.128	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	616.901	--	485.726	--	15.906
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.545	--	517.169	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.017.652	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	194.765	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	66.235	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd.Şti.	85.700	--	--	--	--
	18.075.967	7.418.946	122.290.702	257.941	1.307.178

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

2020 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 3.527.916 TL (2019: 1.004.568 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2020 itibariyle borç karşılıklarında 2.882.282 TL (31 Aralık 2019: 3.108.440 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

2020 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 173.465.887 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (2019: 122.701.008 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2019					
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Satış geliri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	5.062.600	--	568.294	--	286.209	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	189.826	--	5.846.589	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	18.900	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	13.012.630	--	5.995.897	--	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.340.410	--	4.002.947	--	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. (**)	--	--	9.365.515	310.000.000	92.346	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	487.170	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	273.425	--	437.845	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	--	--	1.989.364	--	10.912	--
Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş.	3.662	--	4.935.036	--	51.931	--
Trakya Cam Sanayii A.Ş.	--	--	2.941.228	--	30.950	--
Soda Sanayii A.Ş.	--	--	1.544.752	--	16.255	--
Anadolu Cam Sanayii A.Ş.	--	--	1.862.526	--	19.599	--
Camiş Madencilik A.Ş.	--	--	689.039	--	7.251	--
Camiş Elektrik A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	7.294.631	--	--	--
Şişecam Enerji A.Ş.	--	--	233.880	--	2.461	--
Şişecam Otomotiv A.Ş.	--	--	486.254	--	5.117	--
Şişecam Çevre Sistemleri A.Ş.	--	--	73.816	--	777	--
Şişecam Elyaf Sanayii A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Madencilik San. Ve Tic. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Cam Elyaf San. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
Trakya Yenişehir Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	--	73	--
Trakya Polatlı Cam San. A.Ş.	--	--	6.540	--	73	--
Çayırova Cam San. A.Ş.	--	--	8.720	--	73	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (***)	--	--	--	352.215.000	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	212.821	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	61.430	--	--	--
Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	10.067	--	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	11.253.553	90.851.037	--	50.311	944.084
	20.892.620	11.253.553	139.955.651	662.215.000	574.630	944.084

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri, Kapadokya Lodge Hotel ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

(**) Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. ile olan satış geliri tutarı, Şirket'in taşınmazlarından İstanbul Tuzla Karma'da yer alan toplam 31.402 m² brut alana sahip 21 adet bağımsız bölümün satışına ilişkindir. Söz konusu bağımsız bölümlerin finansal durum tablosunda taşınan gerçeğe uygun değerleri 264.260.000 TL'dir.

(***) İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ile olan satış geliri tutarı, Şirket'in Kartal Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanlar üzerinden aynı ödeme yapılması yoluyla İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun katılım paylarına yatırım yapılmasına ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Milli Reasurans A.Ş.	71.024.753	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.471.823	1.476.359
T. İş Bankası A.Ş.	257.295	5.062.693
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.659	--
	72.757.530	6.539.052

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Milli Reasurans A.Ş.	1.224.753	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	607.134	552.583
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	180.907	550.187
T. İş Bankası A.Ş.	142.512	144.063
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	4.242.015
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	599.452
	2.155.306	6.088.300

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür, kıdemli grup başkanları ve grup başkanlarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	6.778.393	5.851.009
Kıdem tazminatı karşılığı	731.352	610.771
	7.509.745	6.461.780

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımları değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2020							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	2.183.477	136.664.049	1.175.000	--	57.067.882	33.617.110	2.088.207
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.183.477	131.399.623	1.175.000	--	57.067.882	33.617.110	2.088.207
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	5.264.426	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	6.490.134	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(6.490.134)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2019	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	3.064.499	146.125.878	--	5.685.288	383.923.445	42.367.396	4.491.942
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.064.499	146.125.878	--	5.685.288	383.923.445	42.367.396	4.491.942
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	38.677	5.576.861	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	5.411.764	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(5.411.764)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Alacaklar			
31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.166.776	--	1.166.776
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	696.609	--	696.609
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	3.401.040	--	3.401.040
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	--	--	--
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.264.426	--	5.264.426
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	4.915.026	--	4.915.026

Alacaklar			
31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	2.715.360	--	2.715.360
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.154.953	--	2.154.953
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	720.019	--	720.019
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	25.206	--	25.206
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.615.538	--	5.615.538
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	5.171.251	--	5.171.251

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	4.468.606	4.468.606	4.782.526	4.782.526
Nakit depozito	399.741	399.741	139.008	139.008
Teminat senedi	46.679	46.679	249.717	249.717
	4.915.026	4.915.026	5.171.251	5.171.251

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)

31 Aralık 2020							
<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit</u>		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
		<u>cıktılar toplamı (I+II+III+IV)</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	1.012.978.906	1.059.202.016	568.654.352	353.583.027	136.964.637	--	
Ticari borçlar	8.041.258	8.041.258	8.041.258	--	--	--	
Diğer borçlar	11.374.522	11.374.522	11.374.522	--	--	--	
Toplam yükümlülük	1.032.394.686	1.078.617.796	588.070.132	353.583.027	136.964.637	--	

31 Aralık 2019							
<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit</u>		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
		<u>cıktılar toplamı (I+II+III+IV)</u>					
Türev olmayan finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	1.438.508.447	1.603.490.702	192.097.848	735.668.268	675.724.586	--	
Ticari borçlar	216.937.006	216.937.006	216.937.006	--	--	--	
Diğer borçlar	12.269.184	12.269.184	--	12.269.184	--	--	
Toplam yükümlülük	1.667.714.637	1.832.696.892	409.034.854	747.937.452	675.724.586	--	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro
31 Aralık 2020	7,3405	9,0079
31 Aralık 2019	5,9402	6,6506

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.195.583	5.305.073	250.191
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	41.195.583	5.305.073	250.191
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	41.195.583	5.305.073	250.191
10. Ticari Borçlar	84.515	11.513	--
11. Finansal Yükümlülükler	64.769.118	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.555.014	324.211	130.457
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	68.408.647	9.159.253	130.457
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	129.538.235	17.647.059	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	129.538.235	17.647.059	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	197.946.882	26.806.312	130.457
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	194.307.353	26.470.588	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	194.307.353	26.470.588	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	37.556.054	4.969.349	119.734
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(153.196.285)	(21.177.028)	250.191
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	33.617.110	4.579.676	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2019			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.702.480	286.603	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	439.337	73.960	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.141.817	360.563	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.141.817	360.563	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	68.541.232	8.823.529	2.425.000
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.744.638	334.849	113.609
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	71.285.870	9.158.378	2.538.609
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	157.240.587	26.470.588	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	157.240.587	26.470.588	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	228.526.458	35.628.966	2.538.845
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	209.654.120	35.294.118	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	209.654.120	35.294.118	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(16.730.521)	25.715	(2.538.609)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(224.079.340)	(35.007.514)	(2.425.000)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	42.367.395	7.132.318	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2020		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(15.544.999)	15.544.999
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	19.430.735	(19.430.735)
ABD Doları Net Etki	3.885.736	(3.885.736)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	225.370	(225.370)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	225.370	(225.370)
31 Aralık 2019		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.795.163)	20.795.163
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	20.965.412	(20.965.412)
ABD Doları Net Etki	170.249	(170.249)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.612.771)	1.612.771
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(1.612.771)	1.612.771

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 133.436 TL azalış veya artış oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 792.045 TL azalış veya artış oluşmaktadır).

		Faiz Pozisyonu Tablosu	
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar	Bankalardaki vadeli mevduat	56.249.377	353.698.955
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--	--
Finansal Yükümlülükler		613.266.162	1.006.013.252
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Yatırım fonları		2.088.207	4.491.942
Finansal Yükümlülükler		399.712.745	432.495.195

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.314.194.049 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 1.314.194.049 TL'dir.

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2020					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	57.067.882	2.088.207	--	59.156.089	5
Finansal yatırımlar	--	230.571.960	--	230.571.960	6
Ticari alacaklar	136.664.049	--	--	136.664.049	8
İlişkili taraflardan alacaklar	2.183.477	--	--	2.183.477	25
Diğer finansal varlıklar	6.374.055	--	--	6.374.055	9
Türev Araçlar	--	33.617.110	--	33.617.110	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	424.902.584	424.902.584	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	588.076.322	588.076.322	7
Ticari borçlar	--	--	5.144.392	5.144.392	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	2.896.866	2.896.866	25
Diğer borçlar	--	--	11.374.522	11.374.522	9
Türev araçlar	--	9.907.650	--	9.907.650	6
31 Aralık 2019					
<i>Finansal varlıklar</i>					
Nakit ve nakit benzerleri	383.923.445	4.491.942	--	388.415.387	5
Finansal yatırımlar	--	394.715.000	--	394.715.000	6
Ticari alacaklar	146.125.878	--	--	146.125.878	8
İlişkili taraflardan alacaklar	3.064.499	--	--	3.064.499	25
Diğer finansal varlıklar	5.685.288	--	--	5.685.288	9
Türev Araçlar	--	42.367.396	--	42.367.396	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>					
Finansal borçlar	--	--	576.383.987	576.383.987	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	862.124.460	862.124.460	7
Ticari borçlar	--	--	7.291.732	7.291.732	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	209.645.274	209.645.274	25
Diğer borçlar	--	--	12.269.184	12.269.184	9
Türev araçlar	--	8.393.543	--	8.393.543	6

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

<u>Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2020</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.261.194.436	--	4.261.194.436	--
Maddi duran varlıklar	41.395.040	--	41.395.040	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	232.660.167	232.660.167	--	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	33.617.110	--	33.617.110	--
	4.568.866.753	232.660.167	4.336.206.586	--

<u>Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2019</u>	<u>1. Seviye</u>	<u>2. Seviye</u>	<u>3. Seviye</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.985.933.501	--	3.985.933.501	--
Maddi duran varlıklar	38.460.738	--	38.460.738	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	399.206.942	4.491.942	394.715.000	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	42.367.396	--	42.367.396	--
	4.465.968.577	4.491.942	4.461.476.635	--

28. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar

Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Kanyon Alışveriş Merkezi, Ege Perla Alışveriş Merkezi ile diğer çarşı ve ticaret alanları (Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı) geçici süreyle hizmete kapatılmış ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı 20 Mart 2020 tarihinden itibaren 31 Mayıs 2020 tarihine kadar kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır. Kapatılan taşınmazlar 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyete açılmıştır. Ancak değişen tüketici alışkanlıkları, şirketlerin uzaktan çalışmaya devam etmeleri, düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

Bu nedenle bahsi geçen AVM ve çarşı kiracılarına güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacmi dikkate alınarak; yılsonuna kadar değişen oranlarda kira desteği sağlanmasına devam edilmesine, Marmarapark AVM kiracısına ise asgari ciro kirası üzerinden indirim yapılmasına karar verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar (devamı)

Şirket portföyünün alışveriş merkezi, çarşı vb. taşınmazlar dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşan gelir kaybı kısıtlı düzeyde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 2020 yılı başında, tüm portföyünden elde etmeyi öngördüğü kira geliri 235 milyon TL olup, alınan kira destek kararları sonrasında bu tutar 212 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Salgının seyrine ve aşılma sürecine ilişkin gelişmeler bir miktar belirsizliğini koruduğundan, sürecin faaliyetlerimiz ve finansallarımız üzerindeki etkilerine ilişkin açıklamalara dönemsel olarak bu dipnotta yer verilecektir.

29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, %67,2 oranında mülkiyet payına sahip olduğu, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 115 ada, 5 no.lu parsel üzerinde kayıtlı 15.313,76 m2 alana sahip arsadaki Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'ye ait mülkiyet payını da satın alarak ilgili arsada mülkiyetin tamamına sahip olmuştur.

20 Ocak 2021 tarihinde, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 250.000.000 TL nominal değerli, 90 gün vadeli finansman bonosu ihracı yapılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve	III-48.1. Md. 24 / (b)	59.156.089	388.415.387
B sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.926.492.769	5.058.613.512
C İştirakler (*) İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**) Diğer varlıklar	III-48.1. Md. 24 / (b) III-48.1. Md. 23 / (f)	4.285.294 1.175.000	3.741.256 --
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.225.405.467	5.716.356.886
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.012.978.906	1.438.508.447
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	6.748.121	4.980.218
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar Diğer kaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.130.953.807 74.724.633	3.860.227.078 412.641.143
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.225.405.467	5.716.356.886
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	57.067.882	383.923.445
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	77.744.989	58.651.459
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	4.285.294	3.741.256
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.731.304	40.671.104
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	59.156.089	388.415.384

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

(**) Söz konusu tutar Şirket'in iştiraki Kanyon Yön. İŞl. Paz. A.Ş.'den temettü alacağından oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2020 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	94%	88%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	7%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller. gayrimenkule dayalı projeler. gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	26%	38%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	7%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	7%	Azami %10