

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
443.867.472			
464.909.637			
Nakit ve nakit benzerleri	5	47.877.715	59.156.089
Ticari alacaklar	8	129.339.667	125.644.421
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.874.674	2.183.477
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		126.464.993	123.460.944
Diğer alacaklar	9	5.511.214	6.374.055
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	1.175.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.511.214	5.199.055
Türev araçlar	6	29.785.693	33.617.110
Stoklar	11	197.003.832	234.619.247
Peşin ödenmiş giderler	16	33.992.818	5.234.925
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.709.441	211.610
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		32.283.377	5.023.315
Diğer dönen varlıklar	16	356.533	263.790
Duran Varlıklar			
4.842.339.947			
4.760.495.830			
Finansal yatırımlar	6	229.197.163	230.571.960
Ticari alacaklar	8	8.222.814	13.203.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		8.222.814	13.203.105
Stoklar	11	341.386.787	200.107.126
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	4.457.613	4.285.294
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.947.448.656	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	259.623.830	318.570.000
Maddi duran varlıklar	12	41.455.387	41.395.040
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.144.411	939.699
Peşin ödenmiş giderler	16	9.403.286	8.799.170
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		9.403.286	8.799.170
TOPLAM VARLIKLAR			
5.286.207.419			
5.225.405.467			

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.041.987.706	962.552.803
Kısa vadeli borçlanmalar	7	712.742.002	446.021.370
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	320.823.478	222.657.441
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		391.918.524	223.363.929
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	231.793.177	437.419.301
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	231.793.177	235.880.646
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	201.538.655
Ticari borçlar	8	10.168.042	8.041.258
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	2.926.202	2.896.856
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.241.840	5.144.402
Diğer borçlar	9	10.771.936	11.374.522
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	10.771.936	11.374.522
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		68.140.008	38.013.150
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	68.140.008	38.013.150
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	460.274	2.107.021
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	142.311	47.113
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		317.963	2.059.908
Kısa vadeli karşılıklar		7.358.196	7.207.646
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	579.085	459.525
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	6.779.111	6.748.121
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	554.071	2.460.885
Türev araçlar	6	--	9.907.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler		117.880.190	131.898.858
Uzun vadeli borçlanmalar	7	115.215.882	129.538.235
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	115.215.882	129.538.235
Uzun vadeli karşılıklar		2.664.308	2.360.623
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.664.308	2.360.623
ÖZKAYNAKLAR		4.126.339.523	4.130.953.806
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	40.791.881
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		41.094.769	41.094.769
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(302.888)	(302.888)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	71.190.580	70.941.969
Geçmiş yıllar karları	18	2.819.651.274	2.553.397.882
Net dönem karı		(4.614.283)	266.502.003
TOPLAM KAYNAKLAR		5.286.207.419	5.225.405.467

İlişteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Hasılat	19	165.916.171	93.884.211	219.934.545	149.071.946
Satışların maliyeti (-)	19	(66.289.974)	(39.720.170)	(120.044.900)	(96.155.409)
Brüt Kar		99.626.197	54.164.041	99.889.645	52.916.537
Genel yönetim giderleri (-)	20	(18.034.870)	(10.312.204)	(17.467.838)	(9.256.213)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(3.140.588)	(1.602.229)	(3.977.691)	(1.027.181)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	6.767.334	2.237.735	7.543.577	5.345.156
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(1.996.630)	(620.855)	(2.273.879)	3.153.938
Esas Faaliyet Karı		83.221.443	43.866.488	83.713.814	51.132.237
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	672.319	371.099	1.055.168	605.813
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		83.893.762	44.237.587	84.768.982	51.738.050
Finansman gelirleri	22	22.899.293	(3.152.570)	10.610.607	3.493.383
Finansman giderleri (-)	22	(111.407.338)	(49.297.663)	(107.287.278)	(46.400.991)
Vergi Öncesi Karı		(4.614.283)	(8.212.646)	(11.907.689)	8.830.442
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelemiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		(4.614.283)	(8.212.646)	(11.907.689)	8.830.442
Pay başına kazanç	23	(0,00005)	(0,00009)	(0,00012)	0,00009

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Haziran Not	1 Nisan- 30 Haziran 2021	1 Ocak- 30 Haziran 2020	1 Nisan- 30 Haziran 2020
Dönem karı	(4.614.283)	(8.212.646)	(11.907.689)	8.830.442
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(4.614.283)	(8.212.646)	(11.907.689)	8.830.442

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 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		--	--	--	--	--	--	--	(11.907.689)	(11.907.689)
30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	70.941.969	2.553.397.882	(11.907.689)	3.848.319.389
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler		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
Transferler		--	--	--	--	--	248.611	266.253.392	(266.502.003)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	(4.614.283)	(4.614.283)
30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	71.190.580	2.819.651.274	(4.614.283)	4.126.339.523

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Ocak – 30 Haziran 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		(4.614.283)	(11.907.689)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.192.727	1.134.109
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		972.367	424.423
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	972.367	424.423
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		423.243	548.752
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	423.243	548.752
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(21.524.497)	(14.292.742)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	1.374.796	(3.682.135)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(22.899.293)	(10.610.607)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(672.319)	(1.055.168)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(672.319)	(1.055.168)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		75.610.633	71.109.018
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(2.322.406)	(3.671.278)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	77.933.039	74.780.296
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		26.620.435	14.475.510
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		78.008.306	60.436.213
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		312.678	(5.822.626)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(691.197)	410.005
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.003.875	(6.232.631)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		862.841	691.780
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.175.000	325.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(312.159)	366.780
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		24.230.842	84.808.948
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(29.362.009)	1.914.856
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.126.784	(31.469.387)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		29.336	(31.952.778)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		2.097.448	483.391
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(602.586)	1.195.695
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(602.586)	1.195.695
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		30.126.859	(42.290.855)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		30.126.859	(42.290.855)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(1.646.746)	(19.890.108)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.968.565)	19.066.121
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(92.743)	12.654.501
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(1.875.822)	6.411.620
		102.088.404	68.640.637
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	--	(122.859)
Alınan faizler	5, 19	2.387.154	5.102.109
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		104.475.558	73.619.887
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(75.727.652)	(8.783.892)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.457.786)	(897.327)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(969.808)	(297.236)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(487.978)	(600.091)
Alınan temettüleri		500.000	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(76.685.438)	(9.681.219)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		18.336.846	12.951.242
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.513.785)	(3.826.878)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.242.943.851	233.236.250
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.239.780.055)	(582.123.137)
Ödenen faiz	7	(65.796.344)	(78.654.550)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(45.809.487)	(418.417.073)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(18.019.367)	(354.478.405)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		6.805.741	16.960.692
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(11.213.626)	(337.517.713)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	58.915.973	386.968.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	47.702.347	49.450.627

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.