

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
		31 Mart	31 Aralık
	<i>Notlar</i>	2021	2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		496.376.120	464.909.637
Nakit ve nakit benzerleri	5	54.680.137	59.156.089
Ticari alacaklar	8	131.326.487	125.644.421
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.655.984	2.183.477
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		128.670.503	123.460.944
Diğer alacaklar	9	5.835.468	6.374.055
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	1.175.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.835.468	5.199.055
Türev araçlar	6	51.275.108	33.617.110
Stoklar	11	220.508.842	234.619.247
Peşin ödenmiş giderler	16	32.471.998	5.234.925
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.118.479	211.610
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		30.353.519	5.023.315
Diğer dönen varlıklar	16	278.080	263.790
Duran Varlıklar		4.767.864.164	4.760.495.830
Finansal yatırımlar	6	229.818.018	230.571.960
Ticari alacaklar	8	8.460.152	13.203.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		8.460.152	13.203.105
Stoklar	11	208.918.925	200.107.126
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	4.586.514	4.285.294
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.943.534.760	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	320.738.363	318.570.000
Maddi duran varlıklar	12	41.657.716	41.395.040
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.129.378	939.699
Peşin ödenmiş giderler	16	9.020.338	8.799.170
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		9.020.338	8.799.170
TOPLAM VARLIKLAR		5.264.240.284	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
980.143.957			
962.552.803			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	664.508.405	446.021.370
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	321.511.368	222.657.441
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		342.997.037	223.363.929
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	245.971.700	437.419.301
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	245.971.700	235.880.646
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	201.538.655
Ticari borçlar	8	9.182.821	8.041.258
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	4.527.983	2.896.856
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	4.654.838	5.144.402
Diğer borçlar	9	10.112.517	11.374.522
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	10.112.517	11.374.522
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		37.131.664	38.013.150
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	37.131.664	38.013.150
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	962.080	2.107.021
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	63.108	47.113
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		898.972	2.059.908
Kısa vadeli karşılıklar		10.562.158	7.207.646
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	529.868	459.525
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	10.032.290	6.748.121
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.712.612	2.460.885
Türev araçlar	6	--	9.907.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
149.544.158			
131.898.858			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	146.929.412	129.538.235
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	146.929.412	129.538.235
Uzun vadeli karşılıklar		2.614.746	2.360.623
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.614.746	2.360.623
ÖZKAYNAKLAR			
4.134.552.169			
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		3.598.363	266.502.003
TOPLAM KAYNAKLAR			
5.264.240.284			
5.225.405.467			

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
		1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
	<i>Notlar</i>		
Hasılat	19	72.031.960	70.862.599
Satışların maliyeti (-)	19	(26.569.804)	(23.889.491)
Brüt Kar		45.462.156	46.973.108
Genel yönetim giderleri (-)	20	(7.722.666)	(8.211.625)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(1.538.359)	(2.950.510)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4.529.599	2.198.421
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(1.375.775)	(5.427.817)
Esas Faaliyet Karı		39.354.955	32.581.577
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	301.220	449.355
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		39.656.175	33.030.932
Finansman gelirleri	22	26.051.863	7.117.224
Finansman giderleri (-)	22	(62.109.675)	(60.886.287)
Vergi Öncesi Karı		3.598.363	(20.738.131)
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		3.598.363	(20.738.131)
Pay başına kazanç	23	0,00003	(0,0002)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
<i>Notlar</i>		
Dönem karı	3.598.363	(20.738.131)
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--
Diğer kapsamlı gelir	3.598.363	(20.738.131)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	3.598.363	(20.738.131)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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		--	--	--	--	--	--	--	(20.738.131)	(20.738.131)
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	70.941.969	2.553.397.882	(20.738.131)	3.839.488.947
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		--	--	--	--	--	--	--	3.598.363	3.598.363
31 Mart 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	3.598.363	4.134.552.169

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

	Notlar	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		3.598.363	(20.738.131)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	594.464	563.310
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		472.521	1.074.976
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	472.521	1.074.976
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		324.466	363.195
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	324.466	363.195
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(25.297.922)	(3.962.956)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	753.941	3.154.268
- TÜREV finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(26.051.863)	(7.117.224)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(301.220)	(449.355)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(301.220)	(449.355)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		35.245.192	38.086.322
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(717.945)	(2.495.781)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	35.963.137	40.582.103
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		21.419.848	18.009.768
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		36.055.712	32.947.129
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.411.634)	8.081.129
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(472.507)	98.065
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(939.127)	7.983.064
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		538.587	69.284
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.175.000	--
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(636.413)	69.284
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		4.540.728	3.414.105
Türev varlıklardaki azalış (artış)		-	--
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(27.458.241)	620.515
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.141.563	(23.406.912)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.631.117	(27.941.959)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(489.554)	4.535.047
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.262.005)	1.110.623
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(1.262.005)	1.110.623
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(881.485)	1.432.559
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(881.485)	1.432.559
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(1.144.941)	(26.946)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.521.606	10.736.001
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış (artış)		(14.290)	6.489.872
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		2.535.896	4.246.129
		12.639.890	34.977.487
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	-	(122.858)
Alınan faizler	5, 19	868.126	2.836.823
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		13.508.016	37.691.452
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.078.687)	(6.377.194)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.046.819)	(466.276)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(711.351)	(7.380)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(335.468)	(458.896)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(4.125.506)	(6.843.470)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.513.785)	(1.317.123)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	551.792.940	150.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(543.758.966)	(393.362.417)
Ödenen faiz	7	(24.895.387)	(38.706.510)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(18.375.198)	(283.386.050)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(8.992.688)	(252.538.068)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		4.666.917	2.287.611
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(4.325.771)	(250.250.457)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	58.915.973	386.968.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	54.590.202	136.717.883

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.