

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
	Notlar		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		484.509.441	464.909.637
Nakit ve nakit benzerleri	5	102.581.117	59.156.089
Ticari alacaklar	8	118.831.774	125.644.421
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.947.900	2.183.477
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		115.883.874	123.460.944
Diğer alacaklar	9	5.473.239	6.374.055
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	1.175.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.473.239	5.199.055
Türev araçlar	6	24.090.787	33.617.110
Stoklar	11	192.061.928	234.619.247
Peşin ödenmiş giderler	16	32.669.713	5.234.925
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	954.472	211.610
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		31.715.241	5.023.315
Diğer dönen varlıklar	16	8.800.883	263.790
Duran Varlıklar		4.859.877.331	4.760.495.830
Finansal yatırımlar	6	228.460.744	230.571.960
Ticari alacaklar	8	3.177.738	13.203.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.177.738	13.203.105
Stoklar	11	330.332.147	200.107.126
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	5.105.512	4.285.294
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.949.752.710	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	291.164.672	318.570.000
Maddi duran varlıklar	12	41.002.412	41.395.040
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.247.293	939.699
Peşin ödenmiş giderler	16	9.634.103	8.799.170
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		9.634.103	8.799.170
TOPLAM VARLIKLAR		5.344.386.772	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.082.733.208	962.552.803
Kısa vadeli borçlanmalar	7	617.072.177	446.021.370
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	308.031.321	222.657.441
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		309.040.856	223.363.929
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	337.662.295	437.419.301
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	235.301.462	235.880.646
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		102.360.833	201.538.655
Ticari borçlar	8	10.004.279	8.041.258
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	2.305.331	2.896.856
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.698.948	5.144.402
Diğer borçlar	9	11.942.717	11.374.522
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	11.942.717	11.374.522
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		93.111.378	38.013.150
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	93.111.378	38.013.150
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	307.623	2.107.021
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	100.746	47.113
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		206.877	2.059.908
Kısa vadeli karşılıklar		8.856.250	7.207.646
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	472.210	459.525
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.384.040	6.748.121
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.637.541	2.460.885
Türev araçlar	6	1.138.948	9.907.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler		119.947.826	131.898.858
Uzun vadeli borçlanmalar	7	117.043.678	129.538.235
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	117.043.678	129.538.235
Uzun vadeli karşılıklar		2.904.148	2.360.623
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.904.148	2.360.623
ÖZKAYNAKLAR			
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		10.751.932	266.502.003
TOPLAM KAYNAKLAR		5.344.386.772	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Hasılat	19	286.534.519	120.618.348	444.892.579	224.958.034
Satışların maliyeti (-)	19	(117.325.582)	(51.035.608)	(290.937.616)	(170.892.716)
Brüt Kar		169.208.937	69.582.740	153.954.963	54.065.318
Genel yönetim giderleri (-)	20	(24.170.149)	(6.135.279)	(24.058.783)	(6.590.945)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(4.723.819)	(1.583.231)	(5.370.235)	(1.392.544)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	8.260.414	1.493.080	11.121.683	3.578.106
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(2.733.767)	(737.137)	(2.566.813)	(292.934)
Esas Faaliyet Karı		145.841.616	62.620.173	133.080.815	49.367.001
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.320.219	647.899	1.505.694	450.526
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		147.161.835	63.268.072	134.586.509	49.817.527
Finansman gelirleri	22	17.372.121	(5.527.172)	23.884.495	13.273.888
Finansman giderleri (-)	22	(153.782.024)	(42.374.686)	(167.536.073)	(60.248.795)
Vergi Öncesi Karı		10.751.932	15.366.214	(9.065.069)	2.842.620
Vergi Gideri		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelemiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		10.751.932	15.366.214	(9.065.069)	2.842.620
Pay başına kazanç	23	0,0001	0,0002	(0,0001)	0,00003

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
	Not			
Dönem karı	10.751.932	15.366.214	(9.065.069)	2.842.620
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	10.751.932	15.366.214	(9.065.069)	2.842.620

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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		--	--	--	--	--	--	--	(9.065.069)	(9.065.069)
30 Eylül 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	(9.065.069)	3.851.162.009
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		--	--	--	--	--	--	--	10.751.932	10.751.932
30 Eylül 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	10.751.932	4.141.705.738

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		10.751.932	(9.065.069)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.831.959	1.714.482
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.039.836	1.140.432
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.039.836	1.140.432
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		584.510	509.921
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	584.510	509.921
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(15.260.905)	(26.774.283)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	2.111.216	(2.889.788)
- TÜREV finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(17.372.121)	(23.884.495)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.320.219)	(1.505.694)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.320.219)	(1.505.694)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		114.204.772	100.301.748
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(3.050.808)	(4.906.582)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	117.255.580	105.208.330
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		28.969.477	52.546.895
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		140.801.362	118.868.432
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		15.798.179	3.783.517
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(764.423)	(658.031)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		16.562.602	4.441.548
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		900.816	98.268
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.175.000	325.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(274.184)	(226.732)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		39.276.061	222.981.147
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(28.269.721)	2.385.791
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.963.021	(30.538.191)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(591.535)	(30.462.945)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		2.554.556	(75.246)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		568.200	891.623
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		568.200	891.623
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.098.229	(102.204.070)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		55.098.229	(102.204.070)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(1.799.398)	(20.011.721)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(6.724.510)	21.953.172
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(8.537.089)	12.616.687
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.812.579	9.336.485
		217.612.239	218.207.968
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(28.302)	(265.376)
Alınan faizler	5, 19	2.900.804	6.114.931
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		220.484.741	224.057.523
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(109.572.547)	(10.425.571)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.746.925)	(901.827)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(997.287)	(297.236)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(749.638)	(604.591)
Alınan temettüleri		500.000	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(110.819.472)	(11.327.398)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		19.643.527	12.951.242
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.513.785)	(6.529.072)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.695.537.851	233.236.250
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.680.930.966)	(665.359.387)
Ödenen faiz	7	(106.629.885)	(101.539.608)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(73.893.258)	(527.240.575)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		35.772.011	(314.510.450)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		7.503.013	8.715.484
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		43.275.024	(305.794.966)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	58.915.973	386.968.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	102.190.997	81.173.374

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.