

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 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>
		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		492.261.589	464.909.637
Nakit ve nakit benzerleri	5	138.562.954	59.156.089
Ticari alacaklar	8	109.092.484	125.644.421
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	2.369.667	2.183.477
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		106.722.817	123.460.944
Diğer alacaklar	9	5.560.768	6.374.055
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	--	1.175.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.560.768	5.199.055
Türev araçlar	6	28.049.500	33.617.110
Stoklar	11	139.873.007	234.619.247
Peşin ödenmiş giderler	16	68.485.450	5.234.925
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	229.092	211.610
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		68.256.358	5.023.315
Diğer dönen varlıklar	16	2.637.426	263.790
Duran Varlıklar		6.184.059.709	4.760.495.830
Finansal yatırımlar	6	272.785.497	230.571.960
Ticari alacaklar	8	3.528.353	13.203.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.528.353	13.203.105
Stoklar	11	381.236.548	200.107.126
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	5.768.402	4.285.294
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.979.646.022	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	474.465.000	318.570.000
Maddi duran varlıklar	12	55.492.519	41.395.040
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.249.812	939.699
Peşin ödenmiş giderler	16	9.887.556	8.799.170
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		9.887.556	8.799.170
TOPLAM VARLIKLAR		6.676.321.298	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.000.398.213	962.552.803
Kısa vadeli borçlanmalar	7	840.482.361	446.021.370
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	442.594.531	222.657.441
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		397.887.830	223.363.929
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	5.645.663	437.419.301
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	5.645.663	235.880.646
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	201.538.655
Ticari borçlar	8	10.550.029	8.041.258
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	4.310.834	2.896.856
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	6.239.195	5.144.402
Diğer borçlar	9	16.137.729	11.374.522
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	16.137.729	11.374.522
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		98.315.105	38.013.150
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	98.315.105	38.013.150
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	18.673.511	2.107.021
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	56.771	47.113
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		18.616.740	2.059.908
Kısa vadeli karşılıklar		6.517.479	7.207.646
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	496.510	459.525
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	6.020.969	6.748.121
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.076.336	2.460.885
Türev araçlar	6	--	9.907.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler		200.260.206	131.898.858
Uzun vadeli borçlanmalar	7	197.107.317	129.538.235
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	117.000.002	129.538.235
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		80.107.315	-
Uzun vadeli karşılıklar		3.152.889	2.360.623
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	3.152.889	2.360.623
ÖZKAYNAKLAR		5.475.662.879	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		55.581.064	40.791.881
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		56.043.574	41.094.769
<i>Diğer kayıplar</i>		(462.510)	(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		1.329.919.890	266.502.003
TOPLAM KAYNAKLAR		6.676.321.298	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 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 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
	Notlar		
Hasılat	19	488.577.001	552.678.714
Satışların maliyeti (-)	19	(200.955.447)	(356.313.056)
Brüt Kar		287.621.554	196.365.658
Genel yönetim giderleri (-)	20	(30.243.898)	(30.471.174)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(14.512.469)	(7.139.564)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.235.439.964	358.709.081
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(659.131)	(75.744.314)
Esas Faaliyet Karı		1.477.646.020	441.719.687
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.983.108	2.044.038
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		1.479.629.128	443.763.725
Finansman gelirleri	23	46.193.755	10.929.166
Finansman giderleri (-)	23	(195.902.993)	(188.190.888)
Vergi Öncesi Karı		1.329.919.890	266.502.003
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		1.329.919.890	266.502.003
Pay başına kazanç	24	0,0139	0,0028

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 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 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
	Notlar		
Dönem karı		1.329.919.890	266.502.003
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		14.789.183	4.224.725
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	12	14.948.805	4.142.813
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(159.622)	81.912
Diğer kapsamlı gelir		14.789.183	4.224.725
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.344.709.073	270.726.728

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 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
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		--	--	--	(159.622)	14.948.805	--	--	1.329.919.890	1.344.709.073
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	1.329.919.890	5.475.662.879

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 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 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		1.329.919.890	266.502.003
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	2.477.126	2.307.159
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(32.220.733)	(8.425.983)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	2.096.646	1.078.370
- Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11	(34.317.379)	(9.504.353)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		760.529	698.245
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	760.529	698.245
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.226.018.007)	(280.908.566)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(1.139.831.513)	(261.329.951)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(39.992.739)	(8.649.449)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(46.193.755)	(10.929.166)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.983.108)	(2.044.038)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.983.108)	(2.044.038)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		148.338.747	130.208.283
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(6.123.271)	(7.418.947)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	154.462.018	137.627.230
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(19.297.162)	40.142.550
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		201.977.282	148.479.653
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		24.130.044	9.264.481
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(186.190)	881.022
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		24.316.234	8.383.459
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		813.287	811.233
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.175.000	325.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(361.713)	486.233
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		77.884.013	253.776.783
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(64.338.911)	2.060.962
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.508.771	(33.303.260)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.413.968	(31.155.930)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.094.803	(2.147.330)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.763.236	(894.662)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		4.763.236	(894.662)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		60.301.956	(111.023.095)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		60.301.956	(111.023.095)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		16.566.490	(20.724.167)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.485.363)	16.117.004
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(2.373.636)	12.593.003
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		888.273	3.524.001
		323.120.805	264.564.932
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(90.902)	(265.375)
Alınan faizler	5, 19	5.798.034	8.625.877
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		328.827.937	272.925.434
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(2.220.798)	(2.799.999)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(182.934.674)	(13.880.749)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.935.913)	(1.107.263)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.029.066)	(322.173)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(906.847)	(785.090)
Alınan temettüleri		500.000	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(186.591.385)	(17.788.011)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		45.227.800	30.636.424
Türev araçlardan nakit çıkışları		(3.374.085)	(9.442.867)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.291.187.851	521.607.215
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(2.272.488.656)	(987.641.445)
Ödenen faiz	7	(143.004.995)	(146.833.209)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(82.452.085)	(591.673.882)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		59.784.467	(336.536.459)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		19.297.161	8.484.092
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		79.081.628	(328.052.367)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	58.915.973	386.968.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	137.997.601	58.915.973

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.