

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

28 Nisan 2021

*Bu rapor, 1 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
46 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

- Sınırlı Denetim Raporu
Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Özet Kar veya Zarar Tablosu
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu
Özet Nakit Akış Tablosu
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar



**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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2021 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

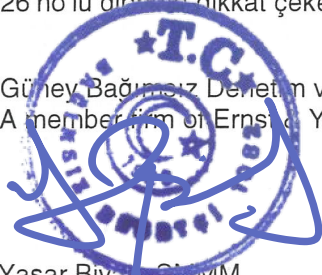
Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 26'no'lu dipnote dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

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



Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

28 Nisan 2021
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet 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	15
4 Bölümlere göre raporlama	15
5 Nakit ve nakit benzerleri	18
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	19
7 Finansal borçlanmalar	20
8 Ticari alacaklar ve borçlar	22
9 Diğer alacaklar ve borçlar	23
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
11 Stoklar	25
12 Maddi duran varlıklar	26
13 Maddi olmayan duran varlıklar	27
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	28
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	29
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	30
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31
18 Özkaynaklar	31
19 Hasılat ve satışların maliyeti	33
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	33
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	34
22 Finansman gelirleri/giderleri	34
23 Pay başına kazanç	34
24 İlişkili taraf açıklamaları	35
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	40
26 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	44
27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	44
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	45

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.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2021	Sınırlı Denetimden Geçmiş 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 69’dur (31 Aralık 2020: 69).

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 (“KGK”) 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28 Nisan 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, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 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 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini 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.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese 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.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış 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 konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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 yayınlanan 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.

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 değişikliğin 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (TFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 kavuşturmaktadır. 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, TMS 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 496.376.120 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 980.143.957 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 483.767.837 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 37.131.664 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden yıl içerisinde yaklaşık 210-230 milyon TL kira geliri elde edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Mart 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
Kanyon	50	4.586.514	50	4.285.294
		4.586.514		4.285.294

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

Kanyon	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	22.746.129	21.095.672
Duran varlıklar	1.220.625	1.266.553
Kısa vadeli borçlar	(13.631.226)	(12.725.896)
Uzun vadeli borçlar	(1.162.500)	(1.065.741)
Net varlıklar	9.173.028	8.570.588

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2021	1 Ocak – 31 Mart 2020
Gelirler	(14.489.836)	(18.632.660)
Giderler (-)	13.887.396	17.733.950

Şirket, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 301.220 TL tutarında karı (31 Mart 2020: 449.355 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen --kuller	Toplam
31 Mart 2021															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	1.578.126	8.306.432	92.206	305.391	3.932.942	--	677.603	28.590.041	244.349	675.770	125.518	17.470	--	--	44.545.848
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.145.212	9.309.169	7.399.141	--	17.853.522
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	8.310.868	--	--	--	--	--	--	--	--	8.310.868
Aıdat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	19.543	--	--	--	--	192.630	--	--	--	--	212.173
Diğer Gelirler	--	--	--	--	823	--	--	--	--	--	--	--	--	--	823
Gavrimenkul Gelirleri	1.578.126	8.306.432	92.206	305.391	3.953.308	8.310.868	677.603	28.590.041	244.349	868.400	1.270.730	9.326.639	7.399.141	-	70.923.234
İşletme Giderleri															
Konut Satış Maliyetleri	--	2.733.279	74.693	--	2.083.747	--	40.179	--	252.767	2.501.432	182.222	425.812	--	81.951	8.376.082
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	98.661	728.883	71.514	8.131	601.480	319.046	35.625	364.591	21.834	332.351	--	10.988	--	--	2.593.104
Sigorta Giderleri	24.284	168.989	18.758	9.028	93.871	--	7.640	244.755	37.428	80.542	6.457	12.334	--	10.001	714.087
Diğer	6.525	13.348	--	--	1.680	12.500	--	--	--	9.525	53.575	10.927	--	214	108.294
Satışların Maliyeti	129.470	3.644.499	164.965	17.159	2.780.778	331.546	83.444	609.346	312.029	2.923.850	1.234.168	8.002.599	6.243.785	92.166	26.569.804
Brüt Kar	1.448.656	4.661.933	(72.759)	288.232	1.172.530	7.979.322	594.159	27.980.695	(67.680)	(2.055.450)	36.562	1.324.040	1.155.356	(92.166)	44.353.430
Sermaye yatırımları	34.535	87.164	--	--	23.970	--	--	95.689	--	668.966	--	202.772	71.342	10.980.161	12.164.599

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Mart 2020															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	1.389.052	10.102.882	82.689	234.043	10.050.027	--	609.699	25.463.164	329.726	1.477.609	122.242	122.447	--	--	49.983.580
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.883.728	5.069.270	2.484.313	--	10.437.311
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	7.401.518	--	--	--	--	--	--	--	--	7.401.518
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	19.883	--	18.499	--	--	--	--	--	100.737	265.651	--	--	404.770
Diğer Gelirler	--	26.459	--	--	5.464	--	--	--	--	--	19.009	3.003	--	--	53.935
Gayrimenkul Gelirleri	1.389.052	10.129.341	102.572	234.043	10.073.990	7.401.518	609.699	25.463.164	329.726	1.477.609	3.125.716	5.460.371	2.484.313	--	68.281.114
İşletme Giderleri															
Konut Satış Maliyetleri	--	2.601.548	70.545	--	2.308.585	--	45.328	--	190.923	3.344.969	220.982	1.720.723	--	70.647	10.574.250
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	94.364	697.393	68.399	7.776	575.276	305.146	34.103	348.845	26.419	210.893	--	11.511	--	1.078	2.381.203
Sigorta Giderleri	8.766	181.266	5.897	7.060	98.343	--	4.365	210.288	27.519	--	--	--	--	6.230	549.734
Diğer	--	86.224	2.006	--	12.180	--	--	--	4.557	11.677	--	23.459	--	26.500	166.603
Satışların Maliyeti	103.130	3.566.431	146.847	14.836	2.994.384	305.146	83.796	559.133	249.418	3.567.539	2.906.921	6.854.224	2.433.231	104.455	23.889.491
Brüt Kar	1.285.922	6.562.910	(44.275)	219.207	7.079.606	7.096.372	525.903	24.904.031	80.308	(2.089.930)	218.795	(1.393.853)	51.082	(104.455)	44.391.623
Sermaye yatırımları	2.243	579.450	4.713.678	--	130.991	--	--	45.577	--	661.100	--	181.056	7.099.181	414.811	13.828.087

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Bölüm gelirleri	70.923.234	68.281.114
Dağıtılamayan gelirler	1.108.726	2.581.485
Toplam hasılat	72.031.960	70.862.599

Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Bölüm giderleri	26.569.804	23.889.491
Toplam satışların maliyeti	26.569.804	23.889.491

Varlıklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Bölüm varlıkları	4.693.700.890	4.695.920.809
Diğer varlıklar	139.786.639	138.847.526
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	430.752.756	390.637.132
Toplam varlıklar	5.264.240.285	5.225.405.467

Yükümlülükler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Bölüm yükümlülükleri	1.097.215.873	1.065.467.611
Diğer yükümlülükler	32.472.242	28.984.050
Toplam yükümlülükler	1.129.688.115	1.094.451.661

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Vadeli mevduat	41.016.178	56.249.378
Vadesiz mevduat	1.623.834	818.504
Yatırım fonları	12.040.125	2.088.207
	54.680.137	59.156.089
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(89.935)	(240.116)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	54.590.202	58.915.973

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Mart 2021
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	0,25-0,90%	Nisan-Ekim 2021	41.016.178
			41.016.178
			31 Mart 2021
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		11.934.009	12.040.125
		11.934.009	12.040.125
<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
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		2.087.654	2.088.207
		2.087.654	2.088.207

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	229.818.018	230.571.960
Toplam	229.818.018	230.571.960

31 Mart 2021 tarihinde finansal yatırımlarda 221.813.008 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

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

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	230.571.960	394.715.000
Çıkışlar	--	(175.592.488)
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(753.942)	(3.154.268)
Kapanış bakiyesi	229.818.018	215.968.244

Türev araçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	51.275.108	33.617.110
Toplam	51.275.108	33.617.110

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	-	9.907.650
Toplam	-	9.907.650

7. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	263.458.616	151.629.029
Çıkarılmış bono ve senetler	401.049.789	294.392.341
Toplam	664.508.405	446.021.370

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	245.971.700	234.151.528
Çıkarılmış tahviller	--	203.267.773
Toplam	245.971.700	437.419.301

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	146.929.412	129.538.235
Toplam	146.929.412	129.538.235

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4,25	26.470.588	78.369.021	146.929.412
TL	11,75-20,25	431.061.295	431.061.295	-
Toplam			509.430.316	146.929.412

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

Şirket, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; 11 gün ve 4 ay vadeli, 18,50%-20,25% faiz oranıyla toplam 260.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetler detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY42125	18,50%	250.000.000	18/01/2021	20/04/2021	247.576.109
TRFISGY42117	16,90%	100.000.000	02/12/2020	06/04/2021	99.737.170
TRFISGY52116	17,50%	55.000.000	16/02/2021	20/05/2021	53.736.510
		405.000.000			401.049.789

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.012.978.908	1.438.508.447
Finansal borçlanma alımları	551.792.940	150.000.000
Anapara ödemesi	(543.758.966)	(393.362.417)
Faiz ödemesi	(24.895.387)	(38.706.510)
Faiz tahakkuku	35.205.257	41.641.633
Yabancı para çevrim farkı	26.086.765	20.297.379
Kapanış bakiyesi	1.057.409.517	1.218.378.532

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ticari alacaklar:		
Gelir tahakkukları	68.558.870	65.695.716
Müşterilerden alacaklar	58.331.777	56.274.184
Alacak senetleri	1.839.629	1.563.501
Alacak senetleri reeskontu (-)	(59.773)	(72.457)
Şüpheli ticari alacaklar	6.962.655	6.490.134
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.962.655)	(6.490.134)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.655.984	2.183.477
	131.326.487	125.644.421
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	4.654.838	5.144.402
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	4.527.983	2.896.856
	9.182.821	8.041.258

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ticari alacakların 6.962.655 TL (31 Aralık 2020: 6.490.134TL) 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 Mart 2021	31 Mart 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(6.490.134)	(5.411.764)
Dönem gideri (-)	(632.216)	(1.297.692)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	159.695	222.716
Kapanış bakiyesi	(6.962.655)	(6.486.740)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	6.751.958	10.635.788
Gelir tahakkukları	1.708.194	2.567.317
	8.460.152	13.203.105

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Diğer kısa vadeli alacaklar (*)</u>	5.835.468	5.199.055
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	-	1.175.000
	5.835.468	6.374.055

(*) Tutarın 3.385.058 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2020: 3.456.536 TL) ve 723.123 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden olan (31 Aralık 2020: 1.557.066 TL) alacaklardan oluşmaktadır.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	8.721.110	10.427.563
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	1.391.407	946.959
	10.112.517	11.374.522

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<u>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</u>	3.943.534.760	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	320.738.363	318.570.000
Toplam	4.264.273.123	4.261.194.436

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.341.032.553 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.263.594.913 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2021 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.339.000.000	95.689	--	--	--	1.339.095.689
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.133.076.000	87.164	--	--	--	1.133.163.164
Kanyon Alışveriş Merkezi	580.258.447	23.970	--	--	--	580.282.417
İstanbul Marmara Park AVM	245.330.000	--	--	--	--	245.330.000
İzmir Ege Perla AVM	235.000.000	668.966	--	--	--	235.668.966
Ankara İş Kule Binası	154.745.000	34.535	--	--	--	154.779.535
Maslak Ofis Binası	130.385.000	--	--	--	--	130.385.000
Taksim Ofis Lamartine	73.830.000	--	--	--	--	73.830.000
İstanbul Tuzla Karma	25.095.000	--	--	--	--	25.095.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	17.935.000	--	--	--	--	17.935.000
Levent Arsası	7.969.989	--	--	--	--	7.969.989
	3.942.624.436	910.324	--	--	--	3.943.534.760
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	248.795.000	1.898.736	--	--	--	250.693.736
Üsküdar Arsası	69.775.000	269.627	--	--	--	70.044.627
	318.570.000	2.168.363	--	--	--	320.738.363
Toplam	4.261.194.436	3.078.687	--	--	--	4.264.273.123

31 Mart 2021 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 52.856.715 TL (31 Mart 2020: 57.385.098 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 11.791.567 TL'dir (31 Mart 2020: 13.761.790 TL).

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2020 yılının Aralık ayında 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.

	2021	2020
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 Meydan Çarşı	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
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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<i>Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	182.772.453	189.922.001
Topkapı İnistanbul projesi (**)	9.706.960	15.869.775
İzmir Ege Perla (***)	28.029.429	28.827.471
Toplam	220.508.842	234.619.247
<i>Uzun vadeli stoklar</i>		
Tuzla Arsası	219.452.286	219.317.379
Ömerli Kasaba projesi (****)	23.784.018	15.107.126
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(34.317.379)	(34.317.379)
Toplam	208.918.925	200.107.126

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 817 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 2.593.057 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.738.972 TL) (Not 17).

(**) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2021 itibarıyla taşınmazlardan 2.720 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 32.441.661 TL'dir (31 Aralık 2020: 32.780.099 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 202 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 941.946 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.494.079 TL) (Not 17).

(****) Ömerli Kasaba projesine ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.155.000 TL'dir (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır) (Not 17).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar (devamı)

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

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(34.317.379)	(43.821.732)
Dönem gideri (-)	--	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı iptali	--	--
Kapanış bakiyesi	(34.317.379)	(43.821.732)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Alımlar	--	--	650.743	109.328	760.071
Çıkışlar	--	--	--	(48.720)	(48.720)
31 Mart 2021 kapanış bakiyesi	45.681.656	85.950	1.025.390	3.878.775	50.671.771
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
Dönem gideri	340.837	--	51.271	56.567	448.675
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Mart 2021 kapanış bakiyesi	5.495.493	85.950	232.349	3.200.263	9.014.055
1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri	40.527.000	--	193.569	674.471	41.395.040
31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri	40.186.162	--	793.041	678.512	41.657.716

	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

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 40.186.162 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta 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 Çarşısı’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 2020: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket’in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kullanılan 3.094.255 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 2021 açılış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
Alımlar	335.468	335.468
31 Mart 2021 kapanış bakiyesi	5.795.588	5.795.588
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
Dönem gideri	145.789	145.789
31 Mart 2021 kapanış bakiyesi	4.666.210	4.666.210
1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri	939.699	939.699
31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri	1.129.378	1.129.378
	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

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kullanılan 3.424.002 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Borç karşılıkları (*)	8.824.293	5.540.124
Dava karşılıkları	1.207.997	1.207.997
Toplam	10.032.290	6.748.121

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (**)	131.255.753	114.147.836
Alınan ipotekler	19.749.885	20.903.410
Toplam	151.005.638	135.051.246

(*) Şirket'in 31 Mart 2021 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından, portföyde yer alan taşınmazlara ilişkin tahakkuk eden emlak vergisi 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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	2.049.653.413	1.921.039.304
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 (**)	41.644.604	45.289.792
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	2.091.298.017	1.966.329.096

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 38.317.413 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2021 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla %1'dir (31 Aralık 2020: %1).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 278 adet dava ve 123 adet icra takibi bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	223.252.226	205.239.356
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	793.389.216	818.185.461
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	4.028.978.123	3.553.733.617
Toplam	5.045.619.565	4.577.158.434

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmamış izin karşılıkları	529.868	459.525
Toplam	529.868	459.525

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	2.614.746	2.360.623
Toplam	2.614.746	2.360.623

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 Mart 2021 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.639 TL (31 Aralık 2020: 7.117 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 Mart 2021 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 %8,00 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 2020: yıllık %8,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %12,40 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.360.623	2.013.706
Hizmet maliyeti	113.380	107.695
Faiz maliyeti	140.743	133.686
Ödenen kıdem tazminatı (-)	--	(122.858)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.614.746	2.132.229

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İş avansları (*)	28.845.180	4.178.201
Gelecek aylara ait giderler	1.508.339	845.114
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	2.118.479	211.610
Toplam	32.471.998	5.234.925

(*) Tutar genel olarak projelerin yüklenicilerine verilen avanslardan oluşmaktadır.

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İş avansları (*)	8.921.138	8.699.970
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	99.200
Toplam	9.020.338	8.799.170

(*) 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 imzalamıştır. 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 Mart 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	196.513	173.231
Verilen depozito ve teminatlar	81.567	90.559
Toplam	278.080	263.790

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	1.380.189	2.211.674
Ödenecek SGK kesintileri	332.423	249.211
Toplam	1.712.612	2.460.885

Ertelenmiş gelirler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait gelirler	898.972	2.059.908
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	63.108	47.113
Toplam	962.080	2.107.021

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	37.131.664	38.013.150
Toplam	37.131.664	38.013.150

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2021		31 Aralık 2020
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50,51	484.271.881	50,51	484.271.866
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	42,38	406.326.405	42,38	406.326.420
Toplam ödenmiş sermaye		958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2020: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2020: 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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 Mart 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	71.190.580	70.941.969
Toplam	71.190.580	70.941.969

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 Mart 2021	31 Aralık 2020
Geçmiş yıl karları	2.819.651.274	2.553.397.882
Toplam	2.819.651.274	2.553.397.882

Kar dağıtımı

Şirketin 24 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2020 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 24 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2020 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5 Ortaklara kar payı	248.611 --
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2) Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	- --
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	266.253.392
Toplam	266.502.003

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Kira gelirleri	44.545.848	49.983.580
Konut satış gelirleri	17.853.522	10.437.311
Üst hakkı gelirleri	8.310.868	7.401.518
Aidat ve hizmet gelirleri	212.173	404.770
Diğer gelirler	823	53.935
Toplam gayrimenkul gelirleri	70.923.234	68.281.114
Banka mevduatı faiz gelirleri	717.945	2.495.781
Menkul kıymet alım-satım karı	390.781	85.704
Toplam borçlanma araçları gelirleri	1.108.726	2.581.485
Toplam hasılat	72.031.960	70.862.599
	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Konut satış maliyetleri	(14.778.237)	(10.217.701)
İşletme giderleri	(8.376.082)	(10.574.250)
Vergi resim ve harç giderleri	(2.593.104)	(2.381.203)
Sigorta giderleri	(714.087)	(549.734)
Diğer	(108.294)	(166.603)
Toplam	(26.569.804)	(23.889.491)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(4.583.837)	(4.437.384)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(1.416.834)	(1.200.937)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(594.464)	(563.310)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(472.521)	(1.074.976)
Vergi, resim ve harç giderleri	(24.220)	(21.866)
Diğer	(630.790)	(913.152)
Toplam	(7.722.666)	(8.211.625)
	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(910.645)	(2.213.961)
Danışmanlık giderleri	(311.313)	(315.117)
Satış komisyon giderleri	(275.443)	(343.854)
Satış ofisi gideleri	(12.490)	(65.567)
Diğer	(28.468)	(12.011)
Toplam	(1.538.359)	(2.950.510)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	4.415.356	2.029.024
Diğer gelirler	114.243	169.397
Toplam	4.529.599	2.198.421

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	(753.941)	(3.154.268)
Gayrimenkul yatırım fonu pay devri	--	(2.126.601)
Diğer giderler	(621.834)	(146.948)
Toplam	(1.375.775)	(5.427.817)

22. Finansman gelirleri/giderleri

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Finansman gelirleri		
Türev işlem karı	26.051.863	7.117.224
	26.051.863	7.117.224

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Finansman giderleri		
Faiz gideri	(35.963.137)	(40.582.103)
Kur farkı giderleri	(26.086.765)	(20.297.377)
Diğer faiz giderleri	(59.773)	(6.807)
	(62.109.675)	(60.886.287)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Mart 2021	1 Ocak - 31 Mart 2020
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
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	3.598.363	(20.738.131)
Pay başına kazanç	0,00003	(0,00020)
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,00003	(0,00020)

31 Mart 2021 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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. 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 Mart 2021	31 Aralık 2020
Vadeli mevduat	41.016.179	56.249.378
Vadesiz mevduat	1.623.834	818.504
Toplam	42.640.013	57.067.882

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 38.317.413 TL (31 Aralık 2020: 43.731.304 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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Mart 2021				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.721	6.935	397.668	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	102.604	--	--	50.079
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	326.858	--	677.416	13.029
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	2.109.880	2.357.363	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı.	82	--	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	1.695	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	19.287	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	125.416	--	40.089	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	126.015	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	1.664	1.035.455	--
	2.655.984	2.118.479	4.527.983	63.108

31 Mart 2021		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	509.430.316	146.929.412
İlişkili taraflarla olan işlemler		
	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	14.827.142	--

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 18.191.776 TL türev işlem karı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2020					
	DİĞER 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

(*) 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 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2021				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	939.929	--	172.199	5.975	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	53.596	--	1.758.634	--	21.889
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	11.629	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	3.289.233	--	352.974	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	1.108.573	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	175.021	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	122.684	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	60.801	--	127.811	--	1.112
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	296	--	155.395	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	2.239.739	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	53.359	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	8.250	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	18.368	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	26.066	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeleri A.Ş.	7.873.133	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	717.946	28.177.420	--	282.970
	12.216.988	717.946	34.508.122	5.975	305.971

(*) 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.

31 Mart 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 619.561 TL (31 Aralık 2020: 3.527.916 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 2.489.882 TL (31 Aralık 2020: 2.882.282 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2020				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	882.352	--	153.892	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	49.261	--	1.599.180	186.513	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	10.357	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	3.352.528	--	255.182	--	283.962
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	1.050.269	--	--
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	157.294	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	111.458	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	151.426	--	120.933	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.545	--	202.351	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	1.995.929	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	48.604	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	16.394	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	2.495.781	24.625.187	--	225.066
	4.437.112	2.495.781	30.347.030	186.513	509.028

(*) 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.

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 67.585 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 3.305.308 TL henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

31 Mart 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 173.465.887 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilen menkul kıymetlerin ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Milli Reasurans A.Ş.	56.476.466	71.024.753
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	1.263.358	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	312.930	3.659
T. İş Bankası A.Ş.	--	257.295
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	1.471.823
	58.052.754	72.757.530

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilen menkul kıymetlere ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Milli Reasurans A.Ş.	2.370.012	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	486.045	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	23.358	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15.832	47.364
T. İş Bankası A.Ş.	2.948	222.827
	2.898.195	270.191

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2021	1 Ocak- 31 Mart 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.561.717	1.348.433
Kıdem tazminatı karşılığı	798.156	656.051
	2.359.873	2.004.484

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
31 Mart 2021	8,3260	9,7741	11,4324
31 Aralık 2020	7,3405	9,0079	9,9438

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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 Mart 2021	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	42.260.785	5.075.754	6
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	42.260.785	5.075.754	6
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	42.260.785	5.075.754	6
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	73.464.706	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.819.775	305.630	130.457
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	77.284.481	9.129.159	130.457
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	146.929.412	17.647.059	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	146.929.412	17.647.059	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	224.213.893	26.776.218	130.457
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	220.394.118	26.470.588	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	220.394.118	26.470.588	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	38.441.010	4.770.124	(130.451)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(178.133.333)	(21.394.834)	6
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	41.477.198	4.981.648	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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 varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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 Mart 2021		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(17.813.339)	17.813.339
ABD Doları riskinden korunana kısım (-)	22.039.412	(22.039.412)
ABD Doları Net Etki	4.226.073	(4.226.073)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	5	(5)
Avro riskinden korunana kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	5	(5)
31 Aralık 2020		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(15.544.999)	15.544.999
ABD Doları riskinden korunana kısım (-)	19.430.735	(19.430.735)
ABD Doları Net Etki	3.885.736	(3.885.736)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	225.370	(225.370)
Avro riskinden korunana kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	225.370	(225.370)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Koronavirüs küresel salgınının 2020 yılında başlayan etkileri 2021 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiştir. Şirket pandeminin seyrine göre alınması gereken tüm tedbirleri almaya devam etmektedir.

Salgından en çok etkilenen sektörlerden biri olan perakende sektörü, aşılama sürecinin yavaşlığı ve buna bağlı olarak kamu sağlığını korumak amacıyla uygulanan tedbirler nedeniyle geçmiş dönemlerdeki ziyaretçi sayılarına ve ticaret hacimlerine henüz ulaşamamıştır. Salgının seyri ve aşılama sürecine bağlı olarak sektördeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

Şirket kira gelirlerinin sürdürülebilir olması, pandemi döneminde kiracı karmasının korunması ve ticari ilişkilerin desteklenmesi amacıyla 2021 yılının ilk üç aylık döneminde de Şirket portföyünde bulunan alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanı kiracılarına değişen oranlarda kira desteği sağlamaya devam etmiştir.

Salgının seyri ve aşılama sürecindeki gelişmeler 2021 yılında da bir miktar belirsizliğini koruduğundan, Şirketin tüm portföyünden elde etmeyi planladığı kira gelirinin 210-230 milyon TL arasında olacağı öngörülmektedir.

Söz konusu sürecin faaliyetlerimiz ve finansallarımız üzerindeki etkilerine bu dipnotta yer vermeye devam edilecektir.

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 6 Nisan 2021 tarihinde 99 gün vadeli 120.250.000 TL ve 20 Nisan 2021 tarihinde 120 gün vadeli 274.000.000 TL nominal değerli finansman bonusu ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen finansman bonolarının vadesi 14 Temmuz 2021 ve 18 Ağustos 2021'dir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	İlgili düzenleme	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler			
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	54.680.137	59.156.089
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine % 100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.923.518.908	4.926.492.769
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.586.514	4.285.294
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	1.175.000
Diğer varlıklar		281.454.725	234.296.315
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.264.240.284	5.225.405.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.057.409.517	1.012.978.906
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	10.032.290	6.748.121
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.134.552.169	4.130.953.807
Diğer kaynaklar		62.246.308	74.724.633
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.264.240.284	5.225.405.467
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler			
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)	42.640.012	57.067.882
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)	78.014.616	77.744.989
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	4.586.514	4.285.294
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	38.317.413	43.731.304
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)	54.680.137	59.156.089

(*) 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 muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Mart 2021 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 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Mart 2021	31 Aralık 2020	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	89%	94%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	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	27%	26%	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%	1%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	1%	Azami %10