

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

31 Ocak 2022

*Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
65 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Kar veya Zarar Tablosu
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özkaynaklar Değişim Tablosu
Nakit Akış Tablosu
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit Denetim Konusu | Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı |
|---|--|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler | |
| Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 5.454.111.022 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir | Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin |



**Building a better
working world**

| | |
|--|--|
| <p>bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |
| <p>Stoklar</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 139.873.007 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 381.236.548 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması- Stokların net gerçekleştirilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi |

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



**Building a better
working world**

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Ocak 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2022
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

| | |
|--|-----|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço)..... | 1-2 |
| Kar veya Zarar Tablosu..... | 3 |
| Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu..... | 4 |
| Özkaynaklar Değişim Tablosu | 5 |
| Nakit Akış Tablosu..... | 6 |
| 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 | 26 |
| 4 Bölümlere göre raporlama | 26 |
| 5 Nakit ve nakit benzerleri | 29 |
| 6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar | 30 |
| 7 Finansal borçlanmalar | 31 |
| 8 Ticari alacaklar ve borçlar | 33 |
| 9 Diğer alacaklar ve borçlar | 34 |
| 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 34 |
| 11 Stoklar | 36 |
| 12 Maddi duran varlıklar | 37 |
| 13 Maddi olmayan duran varlıklar | 38 |
| 14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler | 39 |
| 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 40 |
| 16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler | 41 |
| 17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler | 42 |
| 18 Özkaynaklar | 42 |
| 19 Hasılat ve satışların maliyeti | 44 |
| 20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri | 44 |
| 21 Niteliklerine göre giderler | 45 |
| 22 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler | 45 |
| 23 Finansman gelirleri/giderleri | 46 |
| 24 Pay başına kazanç | 46 |
| 25 İlişkili taraf açıklamaları | 47 |
| 26 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi | 52 |
| 27 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri | 62 |
| 28 Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler | 63 |
| 29 Raporlama döneminden sonraki olaylar | 63 |
| Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü | 64 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|--|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Notlar | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 1.000.398.213 | 962.552.803 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 7 | 840.482.361 | 446.021.370 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 25 | 442.594.531 | 222.657.441 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | | 397.887.830 | 223.363.929 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 7 | 5.645.663 | 437.419.301 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 25 | 5.645.663 | 235.880.646 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | | -- | 201.538.655 |
| Ticari borçlar | 8 | 10.550.029 | 8.041.258 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 25 | 4.310.834 | 2.896.856 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 8 | 6.239.195 | 5.144.402 |
| Diğer borçlar | 9 | 16.137.729 | 11.374.522 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 9 | 16.137.729 | 11.374.522 |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler | | 98.315.105 | 38.013.150 |
| <i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i> | 17 | 98.315.105 | 38.013.150 |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | 16 | 18.673.511 | 2.107.021 |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 25 | 56.771 | 47.113 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | | 18.616.740 | 2.059.908 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 6.517.479 | 7.207.646 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 15 | 496.510 | 459.525 |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 14 | 6.020.969 | 6.748.121 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 16 | 4.076.336 | 2.460.885 |
| Türev araçlar | 6 | -- | 9.907.650 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 200.260.206 | 131.898.858 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 7 | 197.107.317 | 129.538.235 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 25 | 117.000.002 | 129.538.235 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | | 80.107.315 | - |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 3.152.889 | 2.360.623 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 15 | 3.152.889 | 2.360.623 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 5.475.662.879 | 4.130.953.806 |
| Ödenmiş sermaye | 18 | 958.750.000 | 958.750.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 18 | 240.146.090 | 240.146.090 |
| Pay ihraç primleri | 18 | 423.981 | 423.981 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | 55.581.064 | 40.791.881 |
| <i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i> | | 56.043.574 | 41.094.769 |
| <i>Diğer kayıplar</i> | | (462.510) | (302.888) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 18 | 71.190.580 | 70.941.969 |
| Geçmiş yıllar karları | 18 | 2.819.651.274 | 2.553.397.882 |
| Net dönem karı | | 1.329.919.890 | 266.502.003 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 6.676.321.298 | 5.225.405.467 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

| | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| | Notlar | Ödenmiş sermaye | Sermaye düzeltme farkları | Pay ihraç primleri | Diğer kayıplar/ kazançlar | Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı/ (zararı) | Özkaynaklar |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | (384.800) | 36.951.956 | 65.949.792 | 2.261.000.280 | 297.389.779 | 3.860.227.078 |
| Transferler | | -- | -- | -- | -- | -- | 4.992.177 | 292.397.602 | (297.389.779) | -- |
| Toplam kapsamlı gelir | | -- | -- | -- | 81.912 | 4.142.813 | -- | -- | 266.502.003 | 270.726.728 |
| 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler | 18 | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | (302.888) | 41.094.769 | 70.941.969 | 2.553.397.882 | 266.502.003 | 4.130.953.806 |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler | | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | (302.888) | 41.094.769 | 70.941.969 | 2.553.397.882 | 266.502.003 | 4.130.953.806 |
| Transferler | | -- | -- | -- | -- | -- | 248.611 | 266.253.392 | (266.502.003) | -- |
| Toplam kapsamlı gelir | | -- | -- | -- | (159.622) | 14.948.805 | -- | -- | 1.329.919.890 | 1.344.709.073 |
| 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler | 18 | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | (462.510) | 56.043.574 | 71.190.580 | 2.819.651.274 | 1.329.919.890 | 5.475.662.879 |

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 66’dır (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 (“KGGK”) 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 31 Ocak 2022 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, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi’ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 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

Aralık 2020’de KGK, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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 veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

ii) Yayınlanan 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 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 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara İlişkin 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 yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla 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 Değişiklikleri - 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 muhasebeleştirir. 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 değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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.

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 TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021’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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayımlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayımlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “IFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içeren şekilde yayınlanmıştır:

- IFRS 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.

- IFRS 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 kavuşturmuştur. 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.

Söz konusu değişikliklerin/ iyileştirmelerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket’in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı amacıyla ya da her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 22).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak kayıtlara alınır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlendirilmesinde “TMS 16-Maddi Duran Varlıklar” çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirilme modeline geçmiştir.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

| | |
|-------------------|---------|
| Binalar | 50 yıl |
| Makine ve ekipman | 4-5 yıl |
| Taşıtlar | 4-5 yıl |
| Demirbaşlar | 3-5 yıl |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Birakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

ii) Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemleri yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

v) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelirleri veya giderleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15’inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmî Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.4.16 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.4.17 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.18 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket’in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.4.19 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket’in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair 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 gerçekleştirilebilir değer ölçümü*
- *Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi*
- *Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*

Cari oran dengesi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 492.261.589 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.000.398.213 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 508.136.624 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 98.315.105 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden takip eden yıl içerisinde yaklaşık 330-350 milyon TL üst hakkı dahil kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Aralık 2021 | Sahiplik oranı (%) | 31 Aralık 2020 |
|--------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Kanyon | 50 | 5.768.402 | 50 | 4.285.294 |
| | | 5.768.402 | | 4.285.294 |

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

| Kanyon | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Dönen varlıklar | 31.921.418 | 21.095.672 |
| Duran varlıklar | 1.037.744 | 1.266.553 |
| Kısa vadeli borçlar | (19.628.531) | (12.725.896) |
| Uzun vadeli borçlar | (1.793.827) | (1.065.741) |
| Net varlıklar | 11.536.804 | 8.570.588 |

| Kanyon | 1 Ocak – 31 Aralık 2021 | 1 Ocak – 31 Aralık 2020 |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Gelirler | 71.421.479 | 69.384.440 |
| Giderler (-) | (67.455.263) | (65.296.363) |

Şirket, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönemde Kanyon’un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.983.108 TL tutarında karı (31 Aralık 2020: 2.044.038 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Çarşı | İzmir Ege Perla AVM | İzmir Ege Perla Konut/Ofis | Kartal Manzara Adalar | Topkapı İstanbul | Diğer Gayrimen- kuller | Toplam |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|--|---------------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| 31 Aralık 2021 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Satış Gelirleri | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konut Satış Gelirleri | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 32.602.388 | 180.709.422 | 22.736.938 | -- | 236.048.748 |
| Kira Geliri | 6.345.158 | 38.956.731 | 392.106 | 1.084.644 | 35.908.379 | -- | 2.640.489 | 114.360.163 | 1.218.450 | 4.101.012 | 557.155 | 81.344 | -- | -- | 205.645.631 |
| Üst Hakkı Gelirleri | -- | -- | -- | -- | -- | 38.117.321 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 38.117.321 |
| Aidat ve Hizmet Gelirleri | -- | -- | 64.061 | -- | 86.331 | -- | -- | -- | -- | 859.874 | -- | -- | -- | -- | 1.010.266 |
| Diğer Gelirler | -- | -- | -- | -- | 84.814 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 2.951 | -- | -- | 87.765 |
| Gavrimenkul Gelirleri | 6.345.158 | 38.956.731 | 456.167 | 1.084.644 | 36.079.524 | 38.117.321 | 2.640.489 | 114.360.163 | 1.218.450 | 4.960.886 | 33.159.543 | 180.793.717 | 22.736.938 | -- | 480.909.731 |
| Konut Satış Maliyetleri | | | | | | | | | | | | | | | |
| İşletme Giderleri | -- | 11.436.252 | 303.182 | -- | 10.247.530 | -- | 390.021 | -- | 1.081.595 | 10.818.858 | 586.777 | 2.215.152 | -- | 171.538 | 37.250.905 |
| Vergi, Resim ve Harç Giderleri | 394.645 | 2.784.359 | 286.056 | 32.525 | 2.404.831 | 1.276.633 | 140.476 | 1.447.667 | 87.336 | 969.073 | -- | 271.687 | -- | -- | 10.095.288 |
| Sigorta Giderleri | 104.985 | 687.719 | 81.098 | 39.029 | 415.493 | -- | 33.029 | 979.019 | 161.811 | 394.830 | 21.051 | 67.835 | -- | 44.450 | 3.030.349 |
| Diğer | 20.087 | 217.397 | 500 | -- | 91.840 | 12.500 | -- | -- | 841 | 16.324 | 219.822 | 383.423 | -- | 13.994 | 976.728 |
| Satışların Maliyeti | 519.717 | 15.125.727 | 670.836 | 71.554 | 13.159.694 | 1.289.133 | 563.526 | 2.426.686 | 1.331.583 | 12.199.085 | 21.185.142 | 112.837.291 | 19.345.491 | 229.982 | 200.955.447 |
| Brüt Kar | 5.825.441 | 23.831.004 | (214.669) | 1.013.090 | 22.919.830 | 36.828.188 | 2.076.963 | 111.933.477 | (113.133) | (7.238.199) | 11.974.401 | 67.956.426 | 3.391.447 | (229.982) | 279.954.284 |
| Sermaye yatırımları | 73.735 | 483.382 | 9.000 | -- | 3.776.990 | -- | -- | 223.715 | -- | 7.373.354 | -- | 273.840 | 3.908.173 | 228.227.461 | 244.349.650 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Çarşı | İzmir Ege Perla AVM | İzmir Ege Perla Konut/Ofis | Kartal Manzara Adalar | Topkapı İstanbul | Diğer Gayrimen- kuller | Toplam |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|--|---------------------------------|--------------------------|---|--------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| 31 Aralık 2020 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Satış Gelirleri | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konut Satış Gelirleri | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 20.976.585 | 142.023.428 | 166.752.559 | -- | 329.752.572 |
| Kira Geliri | 5.670.762 | 39.248.958 | 346.616 | 890.942 | 25.343.535 | -- | 2.399.710 | 101.852.656 | 897.982 | 2.802.904 | 467.624 | 411.138 | -- | -- | 180.332.827 |
| Üst Hakkı Gelirleri | -- | -- | -- | -- | -- | 32.070.725 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 32.070.725 |
| Aidat ve Hizmet Gelirleri | -- | -- | 114.827 | -- | 76.431 | -- | -- | -- | -- | 823.992 | 208.264 | 265.650 | -- | -- | 1.489.164 |
| Diğer Gelirler | -- | 56.399 | -- | -- | 40.535 | -- | -- | -- | 1.102 | 352.909 | -- | 17.052 | -- | -- | 467.997 |
| Gavrimenkul Gelirleri | 5.670.762 | 39.305.357 | 461.443 | 890.942 | 25.460.501 | 32.070.725 | 2.399.710 | 101.852.656 | 899.084 | 3.979.805 | 21.652.473 | 142.717.268 | 166.752.559 | -- | 544.113.285 |
| Konut Satış Maliyetleri | | | | | | | | | | | | | | | |
| İşletme Giderleri | -- | 9.766.238 | 203.688 | -- | 7.375.812 | -- | 134.333 | -- | 895.389 | 10.751.349 | 861.749 | 3.951.189 | -- | 295.986 | 34.235.733 |
| Vergi, Resim ve Harç Giderleri | 377.454 | 2.663.246 | 290.629 | 31.106 | 2.300.028 | 1.220.584 | 134.387 | 1.384.732 | 88.510 | 813.620 | -- | 268.268 | -- | 1.624 | 9,574.188 |
| Sigorta Giderleri | 35.065 | 725.065 | 23.588 | 28.238 | 351.927 | -- | 17.460 | 841.151 | 110.077 | 637.445 | 59.538 | 137.307 | -- | 26.584 | 2,993.445 |
| Diğer | -- | 169.806 | 13.169 | -- | 74.865 | 37.500 | -- | -- | 5.802 | 266.246 | -- | 153.287 | -- | 26.565 | 747.240 |
| Satışların Maliyeti | 412.519 | 13,324,355 | 531,074 | 59,344 | 10,102,632 | 1,258,084 | 286,180 | 2,225,883 | 1,099,778 | 12,468,660 | 17,622,821 | 145,699,981 | 150,870,986 | 350,759 | 356,313,056 |
| Brüt Kar | 5,258,243 | 25,981,002 | (69,631) | 831,598 | 15,357,869 | 30,812,641 | 2,113,530 | 99,626,773 | (200,694) | (8,488,855) | 4,029,652 | (2,982,713) | 15,881,573 | (350,759) | 187,800,229 |
| Sermaye yatırımları | 158,465 | 1,146,960 | 6,316,484 | - | 640,303 | - | - | 45,577 | - | 3,216,602 | - | 379,125 | 34,239,765 | 18,009,366 | 64,152,647 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Bölüm gelirleri | 480.909.731 | 544.113.285 |
| Dağıtılamayan gelirler | 7.667.270 | 8.565.429 |
| Toplam hasılat | 488.577.001 | 552.678.714 |

| Satışların maliyeti | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Bölüm giderleri | 200.955.447 | 356.313.056 |
| Toplam satışların maliyeti | 200.955.447 | 356.313.056 |

| Varlıklar | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| Bölüm varlıkları | 5.975.220.577 | 4.695.920.809 |
| Diğer varlıklar | 112.620.837 | 138.847.526 |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar | 588.479.884 | 390.637.132 |
| Toplam varlıklar | 6.676.321.298 | 5.225.405.467 |

| Yükümlülükler | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Bölüm yükümlülükleri | 1.164.300.293 | 1.065.467.611 |
| Diğer yükümlülükler | 36.358.126 | 28.984.050 |
| Toplam yükümlülükler | 1.200.658.419 | 1.094.451.661 |

5. Nakit ve nakit benzerleri

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|--------------------|-------------------|
| Vadesiz mevduat | 17.174.012 | 818.504 |
| Vadeli mevduat | 118.732.252 | 56.249.378 |
| Yatırım fonları | 2.656.690 | 2.088.207 |
| | 138.562.954 | 59.156.089 |
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları | (565.353) | (240.116) |
| Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | 137.997.601 | 58.915.973 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

| <u>Vadeli Mevduat:</u> | | | 31 Aralık 2021 |
|------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı</u> | <u>Vade</u> | |
| Avro | 0,05% | Ocak 2022 | 30.174.020 |
| ABD Doları | 0,06% | Ocak 2022 | 19.993.796 |
| TL | 16,00-16,25% | Ocak 2022 | 68.564.436 |
| | | | 118.732.252 |

| | | | 31 Aralık 2021 |
|-----------------|--|-----------|-----------------------|
| | | | Gerçeğe Uygun Değeri |
| | | | Maliyet |
| Yatırım fonları | | 2.643.014 | 2.656.690 |
| | | | 2.643.014 |
| | | | 2.656.690 |

| <u>Vadeli Mevduat:</u> | | | 31 Aralık 2020 |
|------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|
| <u>Para cinsi</u> | <u>Faiz oranı</u> | <u>Vade</u> | |
| Avro | 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 |
|-----------------|--|-----------|-----------------------|
| | | | Gerçeğe Uygun Değeri |
| | | | Maliyet |
| Yatırım fonları | | 2.087.654 | 2.088.207 |
| | | | 2.087.654 |
| | | | 2.088.207 |

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar | | |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu | 272.785.497 | 230.571.960 |
| Toplam | 272.785.497 | 230.571.960 |

31 Aralık 2021 tarihinde finansal yatırımlarda 223.632.247 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | 230.571.960 | 394.715.000 |
| Alımlar | 2.220.798 | 2.800.000 |
| Çıkışlar | -- | (175.592.488) |
| Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21) | 39.992.739 | 8.649.448 |
| Kapanış bakiyesi | 272.785.497 | 230.571.960 |

Türev araçlar

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Alım satım amaçlı finansal varlıklar | | |
| Türev araçlar | 28.049.500 | 33.617.110 |
| Toplam | 28.049.500 | 33.617.110 |

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

7. Finansal borçlanmalar

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

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u> | | |
| Kısa vadeli banka kredileri | 765.999.596 | 151.629.029 |
| Çıkarılmış bono ve senetler | 74.482.765 | 294.392.341 |
| Toplam | 840.482.361 | 446.021.370 |

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|------------------|--------------------|
| <u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u> | | |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları | 5.645.663 | 234.151.528 |
| Çıkarılmış tahviller | -- | 203.267.773 |
| Toplam | 5.645.663 | 437.419.301 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Uzun vadeli finansal borçlanmalar: | | |
| Uzun vadeli banka kredileri | 117.000.002 | 129.538.235 |
| Çıkarılmış tahviller | 80.107.315 | -- |
| Toplam | 197.107.317 | 129.538.235 |

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

| 31 Aralık 2021 | | | | |
|----------------|----------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Para birimi | Faiz oranı (%) | Orijinal döviz tutarı | Kısa vadeli (TL) | Uzun vadeli (TL) |
| TL | 17,00-20,15 | 888.645.261 | 771.645.259 | 117.000.002 |
| Toplam | | | 771.645.259 | 117.000.002 |
| 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 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; bir kısmının vade sonu dönem içerisinde dolan, vadesi 11 gün ile 2 yıl arasında değişen, %17,00-%20,25 faiz oranı aralığında toplam 1.127.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

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

| 31 Aralık 2021 | | | | | |
|----------------|----------------------|---------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| ISIN CODE | Faiz oranı (%) | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi | İtfa tarihi | Kayıtlı değer |
| TRSISGYA2214 | 17,50% | 78.650.000 | 11 Kasım 2021 | 9 Aralık 2022 | 80.107.315 |
| TRFISGY12219 | 19,10% | 75.000.000 | 15 Eylül 2021 | 14 Ocak 2022 | 74.482.765 |
| | | 153.650.000 | | | 154.590.080 |
| 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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | 1.012.978.908 | 1.438.508.447 |
| Finansal borçlanma alımları | 2.291.187.851 | 521.607.215 |
| Anapara ödemesi | (2.272.488.656) | (987.641.445) |
| Faiz ödemesi | (143.004.995) | (146.833.209) |
| Faiz tahakkuku | 154.562.233 | 138.711.259 |
| Yabancı para çevrim farkı | -- | 48.626.641 |
| Kapanış bakiyesi | 1.043.235.341 | 1.012.978.908 |

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>Ticari alacaklar:</u> | | |
| Müşterilerden alacaklar | 28.857.270 | 56.274.184 |
| Gelir tahakkukları | 76.596.785 | 65.695.716 |
| Alacak senetleri | 1.298.762 | 1.563.501 |
| Alacak senetleri reeskontu (-) | (30.000) | (72.457) |
| Şüpheli ticari alacaklar | 8.586.780 | 6.490.134 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | (8.586.780) | (6.490.134) |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25) | 2.369.667 | 2.183.477 |
| | 109.092.484 | 125.644.421 |
| <u>Ticari borçlar:</u> | | |
| Satıcılara borçlar | 6.239.195 | 5.144.402 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25) | 4.310.834 | 2.896.856 |
| | 10.550.029 | 8.041.258 |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.586.780 TL (31 Aralık 2020: 6.490.134 TL) 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 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | (6.490.134) | (5.411.764) |
| Dönem gideri (-) | (2.646.826) | (1.447.768) |
| Şüpheli alacak karşılığı iptali | 550.180 | 369.398 |
| Kapanış bakiyesi | (8.586.780) | (6.490.134) |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar | | |
| Müşterilerden alacaklar | 1.964.886 | 10.635.788 |
| Gelir tahakkukları | 1.563.467 | 2.567.317 |
| | 3.528.353 | 13.203.105 |

9. Diğer alacaklar ve borçlar

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|------------------|------------------|
| Diğer kısa vadeli alacaklar (*) | 5.560.768 | 5.199.055 |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25) | -- | 1.175.000 |
| | 5.560.768 | 6.374.055 |

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

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer borçlar – kısa vadeli | | |
| Alınan depozito ve teminatlar | 13.103.982 | 10.427.563 |
| Diğer kısa vadeli borçlar (*) | 3.033.747 | 946.959 |
| | 16.137.729 | 11.374.522 |

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 4.979.646.022 | 3.942.624.436 |
| Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller | 474.465.000 | 318.570.000 |
| Toplam | 5.454.111.022 | 4.261.194.436 |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.383.229.698 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.263.594.913 TL).

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 14.709.127 TL (31 Aralık 2020: 1.084.027 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Aralık 2021 kapanış bakiyesi |
|--|--------------------------------|--------------------|----------|----------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | | |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi | 1.339.000.000 | 223.715 | -- | -- | 313.423.285 | 1.652.647.000 |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi | 1.133.076.000 | 483.382 | -- | -- | 360.694.618 | 1.494.254.000 |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 580.258.447 | 3.776.990 | -- | -- | 107.899.563 | 691.935.000 |
| İstanbul Marmara Park AVM | 245.330.000 | -- | -- | -- | 104.427.000 | 349.757.000 |
| İzmir Ege Perla AVM | 235.000.000 | 7.373.354 | -- | -- | 40.056.646 | 282.430.000 |
| Ankara İş Kule Binası | 154.745.000 | 73.735 | -- | -- | 23.366.265 | 178.185.000 |
| Maslak Ofis Binası | 130.385.000 | 9.000 | -- | -- | 32.756.000 | 163.150.000 |
| Taksim Ofis Lamartine | 73.830.000 | -- | -- | -- | 31.290.000 | 105.120.000 |
| Tuzla Meydan Çarşı | 25.095.000 | -- | -- | -- | 6.580.000 | 31.675.000 |
| Muğla Marmaris Mallmarine AVM | 17.935.000 | -- | -- | -- | 4.225.000 | 22.160.000 |
| Levent Arsası | 7.969.989 | 96.780 | -- | -- | 266.253 | 8.333.022 |
| | 3.942.624.436 | 12.036.956 | -- | -- | 1.024.984.630 | 4.979.646.022 |
| Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | | |
| İstanbul Finans Merkezi Projesi | 248.795.000 | 110.823.117 | -- | -- | 114.846.883 | 474.465.000 |
| Üsküdar Arsası | 69.775.000 | 60.074.601 | -- | (129.849.601) | -- | -- |
| | 318.570.000 | 170.897.718 | -- | (129.849.601) | 114.846.883 | 474.465.000 |
| Toplam | 4.261.194.436 | 182.934.674 | -- | (129.849.601) | 1.139.831.513 | 5.454.111.022 |

31 Aralık 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 243.762.952 TL (31 Aralık 2020: 212.403.552 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 51.353.270 TL'dir (31 Aralık 2020: 47.550.606 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2021 yılının Kasım ve Aralık aylarında 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 | Emsal karşılaştırma | 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 | 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 | Emsal karşılaştırma | Doğrudan kapitalizasyon |
| Muğla Marmaris Mallmarine AVM | Emsal karşılaştırma | Emsal karşılaştırma |
| Levent Arsası | Emlak vergisine esas rayiç değer | Emlak vergisine esas rayiç değer |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | |
| İstanbul Finans Merkezi Projesi | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi | Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşumları analizi |
| Üsküdar Arsası | -- | Emsal karşılaştırma |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 |
| Tuzla Meydan Çarşı | 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

| Kısa vadeli stoklar | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kartal Manzara Adalar (*) | 84.225.118 | 189.922.001 |
| Ömerli Kasaba Projesi (**) | 40.270.521 | -- |
| İzmir Ege Perla (***) | 13.999.477 | 28.827.471 |
| Topkapı İstanbul projesi (****) | 1.377.891 | 15.869.775 |
| Toplam | 139.873.007 | 234.619.247 |
| Uzun vadeli stoklar | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
| Tuzla Arsası | 219.879.578 | 219.317.379 |
| Üsküdar Arsası(*****) | 161.356.970 | -- |
| Ömerli Arsası(**) | -- | 15.107.126 |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | -- | (34.317.379) |
| Toplam | 381.236.548 | 200.107.126 |

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 914 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 15.111.681 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.738.972 TL) (Not 17)).

(**) Ömerli Kasaba projesine ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 76.708.627 TL'dir (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 223 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 82.590 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.494.079 TL) (Not 17).

(****) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2021 itibarıyla taşınmazlardan 2.737 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 6.412.205 TL'dir (31 Aralık 2020: 32.780.099 TL) (Not 17).

(*****) 15 Eylül 2021 tarihinde, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi'nde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşacak projede inşaatının başlaması sebebiyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'den Stoklar hesabına transfer edilmiştir

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | (34.317.379) | (43.821.732) |
| Dönem gideri (-) | -- | -- |
| Değer düşüklüğü iptali | 34.317.379 | 9.504.353 |
| Kapanış bakiyesi | -- | (34.317.379) |

12. Maddi duran varlıklar

| | 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 | -- | -- | 650.744 | 427.044 | 1.077.788 |
| Çıkışlar | -- | -- | -- | (48.722) | (48.722) |
| Gerçeğe uygun değer farkı | 14.948.805 | -- | -- | -- | 14.948.805 |
| 31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi | 60.630.461 | 85.950 | 1.025.391 | 4.196.490 | 65.938.292 |
| Birikmiş amortismanlar | | | | | |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi | 5.154.656 | 85.950 | 181.078 | 3.143.696 | 8.565.380 |
| Dönem gideri | 1.398.805 | -- | 205.078 | 276.510 | 1.880.392 |
| 31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi | 6.553.461 | 85.950 | 386.156 | 3.420.206 | 10.445.772 |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri | 40.527.000 | -- | 193.569 | 674.471 | 41.395.040 |
| 31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri | 54.077.000 | -- | 639.235 | 776.284 | 55.492.519 |

| | 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 |
| 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 |
| 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 54.077.000 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'nda 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan 3.141.294 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 | 906.847 | 906.847 |
| Çıkışlar | -- | -- |
| 31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi | 6.366.967 | 6.366.967 |
| <u>Birikmiş itfa payları</u> | | |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi | 4.520.421 | 4.520.421 |
| Dönem gideri | 596.734 | 596.734 |
| Çıkışlar | -- | -- |
| 31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi | 5.117.155 | 5.117.155 |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri | 939.699 | 939.699 |
| 31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri | 1.249.812 | 1.249.812 |
| <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 |
| Alımlar | 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 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan 3.524.768 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Borç karşılıkları (*) | 4.812.972 | 5.540.124 |
| Dava karşılıkları | 1.207.997 | 1.207.997 |
| Toplam | 6.020.969 | 6.748.121 |

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan teminatlar (**) | 307.077.462 | 114.147.836 |
| Alınan ipotekler | 7.598.347 | 20.903.410 |
| Toplam | 314.675.809 | 135.051.246 |

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

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*) | 2.727.010.684 | 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 (**) | 20.539.348 | 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 | 2.747.550.032 | 1.966.329.096 |

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 35.266.684 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 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 ipotegi bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'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 Çarşı 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 satışta 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %0,4'tür (31 Aralık 2020: %1).

Şirket,devam eden projeleri kapsamında alt yükleniciler ile 6.000.000 Avro'luk hakkedilmiş sözleşmesi yapmış olup, ilgili sözleşmenin ödeme vadeleri ve tutarlarına istinaden 6.000.000 Avro'luk döviz forward işlemi yapmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 242 adet dava ve 128 adet icra takibi bulunmaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Aralık 2021 itibarıyla ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları | 257.595.531 | 226.691.393 |
| 1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları | 796.003.106 | 827.294.645 |
| 5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları | 5.801.676.809 | 3.857.643.060 |
| Toplam | 6.855.275.446 | 4.911.629.098 |

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 496.510 | 459.525 |
| Toplam | 496.510 | 459.525 |

| | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 3.152.889 | 2.360.623 |
| Toplam | 3.152.889 | 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 Aralık 2021 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 8.284,51 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 Aralık 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 %15,07 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %19,10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,50 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: yıllık %8 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 Ocak itibarıyla karşılık | 2.360.625 | 2.013.706 |
| Hizmet maliyeti | 430.827 | 458.599 |
| Faiz maliyeti | 292.717 | 235.605 |
| Ödenen kıdem tazminatı (-) | (90.902) | (265.375) |
| Aktüeryal fark | 159.622 | (81.912) |
| Dönem sonu itibarıyla karşılık | 3.152.889 | 2.360.623 |

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

| <i>Peşin ödenmiş giderler</i> | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-------------------|------------------|
| İş avansları (*) | 67.567.779 | 4.178.201 |
| Gelecek aylara ait giderler | 688.579 | 845.114 |
| İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25) | 229.092 | 211.610 |
| Toplam | 68.485.450 | 5.234.925 |

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

| <i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i> | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|------------------|------------------|
| İş avansları(*) | 9.788.349 | 8.699.970 |
| Gelecek yıllara ait giderler | 99.207 | 99.200 |
| Toplam | 9.887.556 | 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 imzalanmıştır. 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 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Devreden KDV | 2.183.490 | -- |
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 262.871 | 173.231 |
| Verilen depozito ve teminatlar | 191.065 | 90.559 |
| Toplam | 2.637.426 | 263.790 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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)

| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 3.837.305 | 2.211.674 |
| Ödenecek SGK kesintileri | 239.031 | 249.211 |
| Toplam | 4.076.336 | 2.460.885 |

| Ertelenmiş gelirler | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler | 18.616.740 | 2.059.908 |
| İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25) | 56.771 | 47.113 |
| Toplam | 18.673.511 | 2.107.021 |

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*) | 98.315.105 | 38.013.150 |
| Toplam | 98.315.105 | 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 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| | | 31 Aralık 2021 | | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. | (%) | | (%) | |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | 52,06 | 499.138.056 | 50,51 | 484.271.866 |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 7,11 | 68.151.714 | 7,11 | 68.151.714 |
| Diğer | 40,83 | 391.460.230 | 42,38 | 406.326.420 |
| Toplam ödenmiş sermaye | 100 | 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.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2021 ve 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2021 ve 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 Aralık 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 Aralık 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 | 248.611 |
| Ortaklara kar payı | -- |
| 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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Konut satış gelirleri | 236.048.748 | 329.752.571 |
| Kira gelirleri | 205.645.631 | 180.332.827 |
| Üst hakkı gelirleri | 38.117.321 | 32.070.725 |
| Aidat ve hizmet gelirleri | 1.010.266 | 1.489.165 |
| Diğer gelirler | 87.765 | 467.996 |
| Toplam gayrimenkul gelirleri | 480.909.731 | 544.113.284 |
| Banka mevduatı faiz gelirleri | 6.123.271 | 7.418.947 |
| Menkul kıymet alım-satım karı | 1.543.999 | 1.146.483 |
| Toplam borçlanma araçları gelirleri | 7.667.270 | 8.565.430 |
| Satış iskontoları (-) | -- | -- |
| Toplam hasılat | 488.577.001 | 552.678.714 |

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Konut satış maliyetleri | (149.602.177) | (308.762.449) |
| İşletme giderleri | (37.250.905) | (34.235.733) |
| Vergi resim ve harç giderleri | (10.095.288) | (9.574.188) |
| Sigorta giderleri | (3.030.349) | (2.993.445) |
| Diğer | (976.728) | (747.241) |
| Toplam | (200.955.447) | (356.313.056) |

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Genel yönetim giderleri | | |
| Personel ücret ve giderleri | (18.098.065) | (20.084.311) |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler | (4.768.416) | (4.562.224) |
| Amortisman giderleri ve itfa payları | (2.477.126) | (2.307.159) |
| Şüpheli alacak karşılığı, net | (2.096.646) | (1.078.370) |
| Vergi, resim ve harç giderleri | (132.091) | (279.019) |
| Diğer | (2.671.554) | (2.160.091) |
| Toplam | (30.243.898) | (30.471.174) |

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Pazarlama satış dağıtım giderleri | | |
| Satış komisyonu giderleri | (8.059.052) | (1.017.414) |
| Reklam ve tanıtım giderleri | (4.999.030) | (4.567.172) |
| Danışmanlık giderleri | (1.251.914) | (1.318.510) |
| Satış ofisi giderleri | (73.010) | (134.637) |
| Diğer | (129.463) | (101.831) |
| Toplam | (14.512.469) | (7.139.564) |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Niteliklerine göre giderler

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Personel ücret ve giderleri | | |
| Genel yönetim giderleri | 18.098.065 | 20.084.311 |
| Toplam | 18.098.065 | 20.084.311 |
| | | |
| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
| Amortisman giderleri ve itfa fayları | | |
| Genel yönetim giderleri | 2.477.126 | 2.307.159 |
| Toplam | 2.477.126 | 2.307.159 |

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10) | 1.139.831.513 | 334.507.452 |
| Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı | 39.992.739 | 8.649.448 |
| Stoklar değer düşüklüğü iptali | 34.317.379 | 9.504.353 |
| Kur farkı geliri | 20.280.284 | 5.430.987 |
| Diğer gelirler | 1.018.049 | 616.841 |
| Toplam | 1.235.439.964 | 358.709.081 |
| | | |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı (Not 10) | -- | (73.177.501) |
| Gayrimenkul yatırım fonu pay devri | -- | (2.126.601) |
| Diğer giderler | (659.131) | (440.212) |
| Toplam | (659.131) | (75.744.314) |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Finansman gelirleri/giderleri

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

| Finansman gelirleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Türev işlem karı | 46.193.755 | 10.929.166 |
| | 46.193.755 | 10.929.166 |

| Finansman giderleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Faiz gideri | (154.462.018) | (137.627.230) |
| Kur farkı gideri | (35.432.367) | (48.626.641) |
| Komisyon giderleri | (5.978.608) | (1.864.560) |
| Diğer finansman giderleri | (30.000) | (72.457) |
| | (195.902.993) | (188.190.888) |

24. Pay başına kazanç

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Dönem başındaki hisse senedi adedi | 95.875.000.000 | 95.875.000.000 |
| Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler | -- | -- |
| 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 | 1.329.919.890 | 266.502.003 |
| Pay başına kazanç | 0,0139 | 0,0028 |
| Seyreltilmiş pay başına kazanç | 0,0139 | 0,0028 |

31 Aralık 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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Vadeli mevduat | 118.732.252 | 56.249.378 |
| Vadesiz mevduat | 17.173.993 | 818.504 |
| Toplam | 135.906.245 | 57.067.882 |

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 35.266.684 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 tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2021 ve 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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| | 31 Aralık 2021 | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| | Ticari Alacaklar Kısa vadeli | Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli | Ticari Borçlar Kısa vadeli | Ertelenmiş Gelirler |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | | | | |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | -- | 228.244 | 368.400 | -- |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 5.275 | -- | -- | -- |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | 4.721 | -- | 1.516.925 | -- |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | 1.944 | -- | 27.185 | -- |
| Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş. | 38.282 | -- | 1.381.313 | 38.400 |
| Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. | 11.821 | -- | -- | -- |
| Paşabahçe Mağazaları A.Ş. | 311.465 | -- | 15.063 | -- |
| Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. | 1.968.593 | -- | -- | -- |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | 27.566 | -- | -- | 18.371 |
| Ortaklara borçlar (temettü) | -- | -- | 705 | -- |
| Diğer | -- | 848 | 1.001.243 | -- |
| | 2.369.667 | 229.092 | 4.310.834 | 56.771 |

| | 31 Aralık 2021 | |
|--|--------------------------|--|
| | Finansal borçlanmalar | |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | Kısa vadeli | Uzun vadeli |
| T. İş Bankası A.Ş. | 415.110.903 | 117.000.002 |
| İlişkili taraflarla olan işlemler | | |
| | Kredi faiz gideri | Aktifleştirilen kredi faiz gideri |
| T. İş Bankası A.Ş. | 74.360.831 | 10.244.109 |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen faiz swap ve forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 38.967.182 TL türev işlem karı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| 31 Aralık 2020 | | | | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------|
| | Diğer Alacaklar Kısa Vadeli | Ticari Alacaklar Kısa vadeli | Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli | Ticari Borçlar Kısa vadeli | Ertelenmiş Gelirler |
| İlişkili taraflarla olan bakiyeler | | | | | |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | -- | -- | 201.301 | 415.472 | -- |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | -- | -- | -- | 40 | -- |
| İş Girişim Sermayesi A.Ş. | -- | 83 | -- | -- | -- |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | -- | 7.328 | -- | 269.684 | -- |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | -- | -- | -- | 31.439 | -- |
| Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş. | 1.175.000 | -- | -- | 1.020.235 | 32.572 |
| Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. | -- | 2.064 | -- | -- | -- |
| Paşabahçe Mağazaları A.Ş. | -- | 74.621 | -- | 51.073 | -- |
| Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş. | -- | -- | -- | 268 | -- |
| Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. | -- | 1.968.593 | -- | -- | -- |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | -- | 4.773 | 166 | 13.692 | 14.541 |
| Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. | -- | 126.015 | -- | -- | -- |
| Ortaklara borçlar (temettü) | -- | -- | -- | 704 | -- |
| Diğer | -- | -- | 10.143 | 1.094.249 | -- |
| | 1.175.000 | 2.183.477 | 211.610 | 2.896.856 | 47.113 |

| 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 kredi faiz gideri |
| T. İş Bankası A.Ş. | 83.219.208 | 366.318 |

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen faiz swap ve forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 10.956.973 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir..

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | | | | | |
|--|-------------------|------------------|--------------------|----------------|------------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler | Alımlar | Alınan faizler | Kira gelirleri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*) | 3.965.084 | -- | 611.344 | 717.600 | -- |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 220.587 | -- | 7.839.105 | -- | 21.889 |
| BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş. | -- | -- | 150.424 | -- | -- |
| BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeleri A.Ş. | 7.873.133 | -- | -- | -- | 7.475 |
| İş Faktoring A.Ş. | -- | -- | 69.511 | -- | -- |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | -- | -- | 46.516 | -- | -- |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | -- | -- | 405.882 | -- | -- |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ^(**) | 13.678.678 | -- | 1.481.316 | -- | -- |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | 340.318 | -- | 544.999 | 535 | 4.506 |
| İş Portföy Yönetimi A.Ş. | -- | -- | 33.000 | -- | -- |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | -- | -- | 5.075.075 | -- | -- |
| Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş. | -- | -- | -- | -- | 297.604 |
| Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. | -- | -- | 315.581 | -- | -- |
| Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş. | -- | -- | 163.282 | -- | -- |
| Paşabahçe Mağazacılık A.Ş. | 296 | -- | 1.128.542 | -- | -- |
| Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş. | -- | -- | 9.003.811 | -- | -- |
| T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. | -- | -- | 350.042 | -- | -- |
| Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri | -- | -- | -- | -- | -- |
| Pazarlama ve Ticaret A.Ş. | -- | -- | 274.064 | -- | -- |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | -- | 6.082.559 | 113.349.603 | 64.061 | 722.037 |
| | 26.078.096 | 6.082.559 | 140.842.097 | 782.196 | 1.053.511 |

(*) 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 Tuzla Meydan Çarşısı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

2021 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 7.354.785 TL (2020: 3.527.916 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2021 itibarıyla borç karşılıklarında 3.199.174 TL (31 Aralık 2020: 2.882.282 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

| 1 Ocak - 31 Aralık 2020 | | | | | |
|--|-------------------|------------------|--------------------|----------------|------------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler | Alımlar | Alınan faizler | Kira gelirleri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*) | 4.992.894 | -- | 630.664 | 9.232 | -- |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 191.532 | -- | 6.630.434 | 191.600 | -- |
| İş Faktoring A.Ş. | -- | -- | 66.235 | -- | -- |
| İş Finansal Kiralama A.Ş. | -- | -- | 41.429 | -- | -- |
| İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. | -- | -- | 449.128 | -- | -- |
| İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. | 12.187.395 | -- | 1.126.168 | -- | 576.894 |
| İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş. | 616.901 | -- | 485.726 | -- | 15.906 |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | -- | -- | 4.497.829 | -- | -- |
| Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş. | -- | -- | 194.765 | -- | -- |
| Paşabahçe Mağazacılık A.Ş. | 1.545 | -- | 517.169 | -- | -- |
| Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş. | -- | -- | 8.017.652 | -- | -- |
| Tecim Yapı Elemanları Ltd.Şti. ^(**) | 85.700 | -- | -- | -- | -- |
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | -- | 7.418.946 | 98.980.692 | 57.109 | 714.378 |
| Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. | -- | -- | 652.811 | -- | -- |
| | 18.075.967 | 7.418.946 | 122.290.702 | 257.941 | 1.307.178 |

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta 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.

(**) 2020 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 173.465.887 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

| İlişkili taraf bakiyeleri | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Milli Reasurans A.Ş. | 31.551.706 | 71.024.753 |
| İş Girişim Sermayesi A.Ş. | 1.577.585 | -- |
| İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. | -- | 1.471.823 |
| T. İş Bankası A.Ş. | -- | 257.295 |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | -- | 3.659 |
| | 33.129.291 | 72.757.530 |

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Milli Reasurans A.Ş. | 8.023.804 | 1.224.753 |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 2.029.198 | 607.134 |
| İş Girişim Sermayesi A.Ş. | 207.203 | -- |
| Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. | 171.735 | -- |
| İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 15.832 | 180.907 |
| T. İş Bankası A.Ş. | 1.947 | 142.512 |
| | 10.449.719 | 2.155.306 |

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

| | 1 Ocak- 31 Aralık 2021 | 1 Ocak- 31 Aralık 2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 7.526.167 | 6.778.393 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 728.720 | 731.352 |
| | 8.254.887 | 7.509.745 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türev olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri | Alacaklar | | | | Bankalardaki Mevduat | Türev araçlar | Diğer (***) |
|---|------------------|--------------------|-----------------|-------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | | |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | | | |
| 31 Aralık 2021 | | | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*) | 2.369.667 | 110.251.170 | -- | 5.560.768 | 135.906.264 | 28.049.500 | 2.656.690 |
| - Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**) | -- | 76.499.441 | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 2.369.667 | 103.879.471 | -- | 5.560.768 | 135.906.264 | 28.049.500 | 2.656.690 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | -- | 6.371.699 | -- | -- | -- | -- | -- |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | | | | | | | |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | -- | 8.586.780 | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | (8.586.780) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

| Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri | Alacaklar | | | | | | |
|---|------------------|--------------------|------------------|-------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Bankalardaki Mevduat | Türev araçlar | Diğer (***) |
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | | | |
| 31 Aralık 2020 | | | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*) | 2.183.477 | 136.664.049 | 1.175.000 | -- | 57.067.882 | 33.617.110 | 2.088.207 |
| - Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**) | -- | 74.371.274 | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 2.183.477 | 131.399.623 | 1.175.000 | -- | 57.067.882 | 33.617.110 | 2.088.207 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | -- | 5.264.426 | -- | -- | -- | -- | -- |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | | | | | | | |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | -- | 6.490.134 | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | (6.490.134) | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

| Alacaklar | | | |
|---|-------------------------|------------------------|------------------|
| 31 Aralık 2021 | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar | Toplam |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 3.197.872 | -- | 3.197.872 |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş | 1.334.035 | -- | 1.334.035 |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş | 1.571.228 | -- | 1.571.228 |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş | 268.564 | -- | 268.564 |
| Toplam vadesi geçen alacaklar | 6.371.699 | -- | 6.371.699 |
| Teminat ile güvence altına alınmış kısmı | 4.966.491 | -- | 4.966.491 |

| Alacaklar | | | |
|---|-------------------------|------------------------|------------------|
| 31 Aralık 2020 | Ticari Alacaklar | Diğer Alacaklar | Toplam |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 1.166.776 | -- | 1.166.776 |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş | 696.609 | -- | 696.609 |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş | 3.401.041 | -- | 3.401.041 |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş | -- | -- | -- |
| Toplam vadesi geçen alacaklar | 5.264.426 | -- | 5.264.426 |
| Teminat ile güvence altına alınmış kısmı | 4.915.026 | -- | 4.915.026 |

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| | Nominal Değeri | Gerçeğe Uygun Değeri | Nominal Değeri | Gerçeğe Uygun Değeri |
| Teminat mektubu | 4.590.062 | 4.590.062 | 4.468.606 | 4.468.606 |
| Nakit depozito | 220.093 | 220.093 | 399.741 | 399.741 |
| Teminat senedi | 156.336 | 156.336 | 46.679 | 46.679 |
| | 4.966.491 | 4.966.491 | 4.915.026 | 4.915.026 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

| 31 Aralık 2021 | | | | | | |
|---|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <u>Sözleşme uyarınca vadeler</u> | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u> | | | | |
| | | <u>(I+II+III+IV)</u> | <u>3 avdan kısa (I)</u> | <u>3-12 ay arası (II)</u> | <u>1-5 yıl arası (III)</u> | <u>5 yıldan uzun (IV)</u> |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlar | 1.043.235.341 | 1.200.194.427 | 118.068.595 | 941.958.369 | 140.167.463 | -- |
| Ticari borçlar | 10.550.029 | 10.550.029 | 10.550.029 | -- | -- | -- |
| Diğer borçlar | 16.137.729 | 16.137.729 | 16.137.729 | -- | -- | -- |
| Toplam yükümlülük | 1.069.923.099 | 1.226.882.185 | 144.756.353 | 941.958.369 | 140.167.463 | -- |

| 31 Aralık 2020 | | | | | | |
|---|----------------------|---|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <u>Sözleşme uyarınca vadeler</u> | <u>Defter Değeri</u> | <u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u> | | | | |
| | | <u>(I+II+III+IV)</u> | <u>3 avdan kısa (I)</u> | <u>3-12 ay arası (II)</u> | <u>1-5 yıl arası (III)</u> | <u>5 yıldan uzun (IV)</u> |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlar | 1.012.978.906 | 1.059.202.016 | 568.654.352 | 353.583.027 | 136.964.637 | -- |
| Ticari borçlar | 8.041.258 | 8.041.258 | 8.041.258 | -- | -- | -- |
| Diğer borçlar | 11.374.522 | 11.374.522 | 11.374.522 | -- | -- | -- |
| Toplam yükümlülük | 1.032.394.686 | 1.078.617.796 | 588.070.132 | 353.583.027 | 136.964.637 | -- |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) 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 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

| Döviz cinsi | 31 Aralık 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|-------------|----------------|---------|----------------|--------|
| | Alış | Satış | Alış | Satış |
| ABD Doları | 13,3290 | 13,353 | 7,3405 | 7,3537 |
| Avro | 15,0867 | 15,1139 | 9,0079 | 9,0241 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) 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 Aralık 2021 | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro |
|---|--|------------------|------------------|
| 1. Ticari Alacak | -- | -- | -- |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar | 63.127.476 | 1.828.058 | 2.569.236 |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 3. Diğer | -- | -- | -- |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR | 63.127.476 | 1.828.058 | 2.569.236 |
| 5. Ticari Alacaklar | -- | -- | -- |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar | -- | -- | -- |
| 7. Diğer | -- | -- | -- |
| 8. DURAN VARLIKLAR | -- | -- | -- |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR | 63.127.476 | 1.828.058 | 2.569.236 |
| 10. Ticari Borçlar | -- | -- | -- |
| 11. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | 6.155.050 | 228.196 | 205.635 |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 6.155.050 | 228.196 | 205.635 |
| 14. Ticari Borçlar | -- | -- | -- |
| 15. Finansal Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler | -- | -- | -- |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | -- | -- | -- |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | 6.155.050 | 228.196 | 205.635 |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b) | -- | -- | -- |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | -- | -- | -- |
| 19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı | -- | -- | -- |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu | 56.972.426 | 1.599.862 | 2.363.601 |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 63.127.476 | 1.828.058 | 2.569.236 |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri | -- | -- | -- |
| 23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı | -- | -- | -- |
| 24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı | -- | -- | -- |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) 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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) 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 Aralık 2021 | | |
|---|--|---|
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| <i>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</i> | | |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | 2.436.618 | (2.436.618) |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| ABD Doları Net Etki | 2.436.618 | (2.436.618) |
| <i>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</i> | | |
| Avro net varlık / yükümlülüğü | 3.876.129 | (3.876.129) |
| Avro riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| Avro Net Etki | 3.876.129 | (3.876.129) |
| 31 Aralık 2020 | | |
| | Yabancı Paranın Değer Kazanması | Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi |
| <i>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</i> | | |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | (15.544.999) | 15.544.999 |
| ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | 19.430.735 | (19.430.735) |
| ABD Doları Net Etki | 3.885.736 | (3.885.736) |
| <i>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</i> | | |
| Avro net varlık / yükümlülüğü | 225.370 | (225.370) |
| Avro riskinden korunan kısım (-) | -- | -- |
| Avro Net Etki | 225.370 | (225.370) |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem karı/zararında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 133.436 TL azalış veya artış oluşmaktadır.

| | | Faiz Pozisyonu Tablosu | |
|---|---|------------------------|-------------------|
| | | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
| Sabit Faizli Finansal Araçlar | | | |
| | Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar | -- | -- |
| Finansal Varlıklar | Bankalardaki vadeli mevduat | 118.732.252 | 56.249.377 |
| | Ters repo sözleşmelerinden alacaklar | -- | -- |
| Finansal Yükümlülükler | | 1.043.235.341 | 613.266.162 |
| Değişken Faizli Finansal Araçlar | | | |
| | Yatırım fonları | 2.656.690 | 2.088.207 |
| Finansal Yükümlülükler | | -- | 399.712.745 |

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.043.235.340 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 1.043.734.364 TL'dir.

| 31 Aralık 2021 | İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar | Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar | İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler | Defter değeri | Not |
|--------------------------------------|--|---|--|------------------|-----|
| <i>Finansal varlıklar</i> | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 135.906.264 | 2.656.690 | -- | 138.562.954 | 5 |
| Finansal yatırımlar | -- | 272.785.497 | -- | 272.785.497 | 6 |
| Ticari alacaklar | 110.251.170 | -- | -- | 110.251.170 | 8 |
| İlişkili taraflardan alacaklar | 2.369.667 | -- | -- | 2.369.667 | 25 |
| Diğer finansal varlıklar | 5.560.768 | -- | -- | 5.560.768 | 9 |
| Türev Araçlar | -- | 28.049.500 | -- | 28.049.500 | 6 |
| <i>Finansal yükümlülükler</i> | | | | | |
| Finansal borçlar | -- | -- | 477.995.145 | 477.995.145 | 7 |
| İlişkili taraflara finansal borçlar | -- | -- | 565.240.196 | 565.240.196 | 7 |
| Ticari borçlar | -- | -- | 6.239.195 | 6.239.195 | 8 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | -- | -- | 4.310.834 | 4.310.834 | 25 |
| Diğer borçlar | -- | -- | 16.137.729 | 16.137.729 | 9 |
| Türev araçlar | -- | -- | -- | -- | -- |
| 31 Aralık 2020 | | | | | |
| <i>Finansal varlıklar</i> | | | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 57.067.882 | 2.088.207 | -- | 59.156.089 | 5 |
| Finansal yatırımlar | -- | 230.571.960 | -- | 230.571.960 | 6 |
| Ticari alacaklar | 136.664.049 | -- | -- | 136.664.049 | 8 |
| İlişkili taraflardan alacaklar | 2.183.477 | -- | -- | 2.183.477 | 25 |
| Diğer finansal varlıklar | 6.374.055 | -- | -- | 6.374.055 | 9 |
| Türev Araçlar | -- | 33.617.110 | -- | 33.617.110 | 6 |
| <i>Finansal yükümlülükler</i> | | | | | |
| Finansal borçlar | -- | -- | 424.902.584 | 424.902.584 | 7 |
| İlişkili taraflara finansal borçlar | -- | -- | 588.076.322 | 588.076.322 | 7 |
| Ticari borçlar | -- | -- | 5.144.392 | 5.144.392 | 8 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | -- | -- | 2.896.866 | 2.896.866 | 25 |
| Diğer borçlar | -- | -- | 11.374.522 | 11.374.522 | 9 |
| Türev araçlar | -- | 9.907.650 | -- | 9.907.650 | 6 |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

| <u>Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar</u> | <u>31 Aralık 2021</u> | <u>1. Seviye</u> | <u>2. Seviye</u> | <u>3. Seviye</u> |
|--|---------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 5.454.111.022 | -- | 5.454.111.022 | -- |
| Maddi duran varlıklar | 55.492.519 | -- | 55.492.519 | -- |
| Alım satım amaçlı finansal varlıklar | 275.442.187 | -- | 275.442.187 | -- |
| Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar | 28.049.500 | -- | 28.049.500 | -- |
| | 5.813.095.228 | -- | 5.813.095.228 | -- |

| <u>Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar</u> | <u>31 Aralık 2020</u> | <u>1. Seviye</u> | <u>2. Seviye</u> | <u>3. Seviye</u> |
|--|---------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 4.261.194.436 | -- | 4.261.194.436 | -- |
| Maddi duran varlıklar | 41.395.040 | -- | 41.395.040 | -- |
| Alım satım amaçlı finansal varlıklar | 232.660.167 | -- | 232.660.167 | -- |
| Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar | 33.617.110 | -- | 33.617.110 | -- |
| | 4.568.866.753 | -- | 4.568.866.753 | -- |

28. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 107.610 TL'dir (31 Aralık 2020 : 109.000 TL).

29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 6 Ocak 2022 tarihinde, 135.000.000 TL nominal değerli, 60 gün vadeli finansman bonusu ihracı yapmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu, İstanbul Ömerli'de bulunan, Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. mülkiyetindeki 72.609 m2 büyüklüğündeki 130 milyon TL bedel üzerinden satın alınmasına karar vermiştir. Söz konusu taşınmazlar üzerinde, aynı lokasyonda geliştirilmekte olan Ömerli Kasaba Evleri Projesinin devamı niteliğinde bir konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüb

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | İlgili düzenleme | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 138.562.954 | 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) | 6.248.006.075 | 4.926.492.769 |
| C İştirakler (*) | III-48.1. Md. 24 / (b) | 5.768.402 | 4.285.294 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**) | III-48.1. Md. 23 / (f) | -- | 1.175.000 |
| Diğer varlıklar | | 283.983.867 | 234.296.315 |
| D Toplam varlıklar (Aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (k) | 6.676.321.298 | 5.225.405.467 |
| E Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 1.043.235.341 | 1.012.978.906 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 6.020.969 | 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 | 5.475.662.879 | 4.130.953.807 |
| Diğer kaynaklar | | 151.402.109 | 74.724.633 |
| D Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (k) | 6.676.321.298 | 5.225.405.467 |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili düzenleme | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
| 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) | 135.906.264 | 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) | 8.333.022 | 77.744.989 |
| C1 Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | -- | -- |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 | 5.768.402 | 4.285.294 |
| J Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 35.266.684 | 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) | 138.562.935 | 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 muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Aralık 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 Aralık 2021 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait 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 Aralık 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) | 94% | 94% | Asgari %51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 2% | 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) | 0% | 1% | Azami %20 |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 | 0% | 0% | Azami %10 |
| 7 Borçlanma sınırı | III-48.1. Md. 31 | 20% | 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) | 2% | 1% | Azami %10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Md. 22 / (1) | 2% | 1% | Azami %10 |