

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

27 Ekim 2022

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2022 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

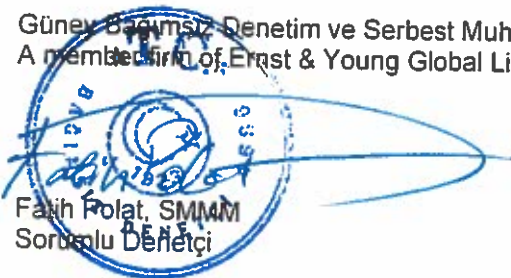
Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Ekim 2022
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Özet Nakit Akış Tablosu.....	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	15
4 Bölümlere göre raporlama	15
5 Nakit ve nakit benzerleri	19
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	19
7 Finansal borçlanmalar	20
8 Ticari alacaklar ve borçlar	22
9 Diğer alacaklar ve borçlar	23
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
11 Stoklar	25
12 Maddi duran varlıklar	26
13 Maddi olmayan duran varlıklar	27
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	28
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	29
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	30
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31
18 Özkaynaklar	31
19 Hasılat ve satışların maliyeti	33
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	33
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	34
22 Finansman gelirleri/giderleri	34
23 Pay başına kazanç	35
24 İlişkili taraf açıklamaları	35
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	40
26 Raporlama döneminden sonraki olaylar	43
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	44

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
	<i>Notlar</i>		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		780.684.956	492.261.589
Nakit ve nakit benzerleri	5	285.828.309	138.562.954
Finansal yatırımlar	6	124.698.784	--
Ticari alacaklar	8	128.098.502	109.092.484
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.928.733	2.369.667
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		125.169.769	106.722.817
Diğer alacaklar	9	6.053.017	5.560.768
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	--
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		6.053.017	5.560.768
Türev araçlar	6	3.434.371	28.049.500
Stoklar	11	61.870.502	139.873.007
Peşin ödenmiş giderler	16	137.550.477	68.485.450
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	1.510.995	229.092
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		136.039.482	68.256.358
Diğer dönen varlıklar	16	33.150.994	2.637.426
Duran Varlıklar		7.031.349.642	6.184.059.709
Finansal yatırımlar	6	269.388.300	272.785.497
Ticari alacaklar	8	157.695	3.528.353
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		157.695	3.528.353
Stoklar	11	837.533.158	381.236.548
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	9.990.442	5.768.402
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	5.157.947.873	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	685.054.670	474.465.000
Maddi duran varlıklar	12	57.717.467	55.492.519
Maddi olmayan duran varlıklar	13	2.398.435	1.249.812
Peşin ödenmiş giderler	16	11.161.602	9.887.556
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		11.161.602	9.887.556
TOPLAM VARLIKLAR		7.812.034.598	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
	<i>Notlar</i>		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.935.456.176	1.000.398.213
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.372.220.053	840.482.361
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	904.126.655	442.594.531
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		468.093.398	397.887.830
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	456.492.907	5.645.663
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	5.644.500	5.645.663
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		450.848.407	--
Ticari borçlar	8	16.534.924	10.550.029
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	8.322.193	4.310.834
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	8.212.731	6.239.195
Diğer borçlar	9	24.433.984	16.137.729
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	24.433.984	16.137.729
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		29.645.835	98.315.105
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	29.645.835	98.315.105
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	1.493.603	18.673.511
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	176.878	56.771
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		1.316.725	18.616.740
Kısa vadeli karşılıklar		9.634.842	6.517.479
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	930.349	496.510
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.704.493	6.020.969
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	11.860.479	4.076.336
Türev araçlar	6	13.139.549	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		222.979.468	200.260.206
Uzun vadeli borçlanmalar	7	217.000.002	197.107.317
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	117.000.002	117.000.002
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		100.000.000	80.107.315
Uzun vadeli karşılıklar		5.979.466	3.152.889
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	5.979.466	3.152.889
ÖZKAYNAKLAR		5.653.598.954	5.475.662.879
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	55.581.064
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		56.043.574	56.043.574
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(462.510)	(462.510)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	77.792.818	71.190.580
Geçmiş yıllar karları	18	4.142.968.926	2.819.651.274
Net dönem karı		177.936.075	1.329.919.890
TOPLAM KAYNAKLAR		7.812.034.598	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Hasılat	19	523.538.020	212.302.787	286.534.519	120.618.348
Satışların maliyeti (-)	19	(202.220.355)	(114.542.573)	(117.325.582)	(51.035.608)
Brüt Kar		321.317.665	97.760.214	169.208.937	69.582.740
Genel yönetim giderleri (-)	20	(36.963.823)	(13.664.320)	(24.170.149)	(6.135.279)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(14.071.463)	(2.645.941)	(4.723.819)	(1.583.231)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	40.363.268	19.062.196	8.260.414	1.493.080
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(3.494.035)	(1.375.917)	(2.733.767)	(737.137)
Esas Faaliyet Karı		307.151.612	99.136.232	145.841.616	62.620.173
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	6	14.698.784	14.698.784	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	4.722.040	1.874.563	1.320.219	647.900
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		326.572.436	115.709.579	147.161.835	63.268.073
Finansman gelirleri	22	-	-	17.372.121	(5.527.172)
Finansman giderleri (-)	22	(148.636.361)	(70.956.132)	(153.782.024)	(42.374.686)
Vergi Öncesi Karı		177.936.075	44.753.447	10.751.932	15.366.215
Vergi Gideri		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		177.936.075	44.753.447	10.751.932	15.366.215
Pay başına kazanç	23	0,0019	0,004	0,0001	0,0002

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Dönem karı	177.936.075	44.753.447	10.751.932	15.366.215
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	177.936.075	44.753.447	10.751.932	15.366.215

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806
Transferler		--	--	--	--	--	248.611	266.253.392	(266.502.003)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	10.751.932	10.751.932
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	71.190.580	2.819.651.274	10.751.932	4.141.705.738
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		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
Transferler		--	--	--	--	--	6.602.238	1.323.317.652	(1.329.919.890)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	177.936.075	177.936.075
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	77.792.818	4.142.968.926	177.936.075	5.653.598.954

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		177.936.075	10.751.932
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	2.419.147	1.831.959
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(69.047)	1.039.836
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	(69.047)	1.039.836
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.803.094	584.510
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	3.803.094	584.510
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		8.794.911	(15.260.905)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(11.301.587)	2.111.216
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	20.096.498	(17.372.121)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(4.722.040)	(1.320.219)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(4.722.040)	(1.320.219)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		117.332.494	114.204.772
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(11.160.787)	(3.050.808)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	128.493.281	117.255.580
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(36.004.901)	28.969.477
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		269.489.733	140.801.362
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(15.566.311)	15.798.179
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(559.066)	(764.423)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(15.007.245)	16.562.602
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(492.249)	900.816
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		--	1.175.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(492.249)	(274.184)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(309.508.440)	39.276.061
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(70.339.073)	(28.269.721)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.984.895	1.963.021
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.011.359	(591.535)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.973.536	2.554.556
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.296.284	568.200
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		8.296.284	568.200
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(68.669.269)	55.098.229
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(68.669.269)	55.098.229
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(17.179.908)	(1.799.398)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(20.021.197)	(6.724.510)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(30.513.568)	(8.537.089)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		10.492.371	1.812.579
		(218.005.535)	217.612.239
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(542.678)	(28.302)
Alınan faizler	5, 19	11.430.391	2.900.804
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(207.117.822)	220.484.741
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/ sağlanan nakit		(110.000.000)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(347.584.964)	(109.572.547)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(5.792.718)	(1.746.925)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(4.146.194)	(997.287)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.646.524)	(749.638)
Alınan temettümler		500.000	500.000
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(462.877.682)	(110.819.472)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		17.658.180	19.643.527
Türev araçlardan nakit çıkışları		--	(1.513.785)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.500.574.950	1.695.537.851
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(550.685.450)	(1.680.930.966)
Ödenen faiz	7	(186.022.114)	(106.629.885)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		781.525.566	(73.893.258)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		111.530.062	35.772.011
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		36.004.897	7.503.013
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		147.534.959	43.275.024
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	137.997.601	58.915.973
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	285.532.560	102.190.997

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi’nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket’in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi (“İş Bankası”)’dir. Şirket’in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye’dir.

Şirket’in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 71’dir (31 Aralık 2021: 66).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi (“Kanyon”) 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi’nin (“Eczacıbaşı Holding”) %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27 Ekim 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, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket’in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29’da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGGK'nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Eylül 2022 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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 / tediyelelerinden 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.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atflara 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 atfıla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar(devamı)

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 muhasebeleştirecektir. 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 uygulanabilmektedir.

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

TMS 37 Değişiklikleri - 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 bu 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 ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa 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.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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.

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”a 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

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

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

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 yayınlanan 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 uygulanacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

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 yayınlanan 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 bilgilerinin önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişiklik Şirket' için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erkenuygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten 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, kiralama 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. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış düzeltilmiş standartlar

Aşağıda belirtilen UFRS 16'ya yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Eylül 2022'de UMSK, UFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra “Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü” başlığı altındaki UFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde “kira ödemeleri”ni ya da “revize edilmiş kira ödemeleri”ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, UFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının UMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın 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: 48.1.a 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 gerçekleşebilir değer ölçümü

-Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi

-Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 780.684.956 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.935.456.176 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 1.154.771.220 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 29.645.835 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden yılı içerisinde yaklaşık 330-350 milyon TL kira geliri elde edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket’in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket’in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2022	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021
Kanyon	50	9.990.442	50	5.768.402
		9.990.442		5.768.402

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

Kanyon	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	52.564.478	31.921.418
Duran varlıklar	3.554.335	1.037.744
Kısa vadeli borçlar	(33.031.481)	(19.628.531)
Uzun vadeli borçlar	(3.106.448)	(1.793.827)
Net varlıklar	19.980.884	11.536.804

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021
Gelirler	105.906.747	50.308.382
Giderler (-)	(97.462.667)	(47.667.945)

Şirket, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dönemde Kanyon’un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 4.222.040 TL tutarında karı (30 Eylül 2021: 1.320.219 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket’in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Kasaba Evleri	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2022																
Satış Gelirleri																
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	26.364.106	107.865.884	481.330	109.635.480	--	244.346.800
Kira Geliri	5.589.941	36.107.310	375.703	1.384.097	51.076.486	--	2.418.068	102.581.066	1.535.299	5.501.810	483.652	--	--	--	--	207.053.432
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	56.756.511	--	--	--	--	--	--	--	--	--	56.756.511
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	97.990	--	99.552	--	--	--	--	845.443	--	--	--	--	--	1.042.985
Diğer Gelirler	--	67.613	--	--	452.868	--	--	--	--	11.846	--	--	--	--	--	532.327
Gayrimenkul Gelirleri	5.589.941	36.174.923	473.693	1.384.097	51.628.906	56.756.511	2.418.068	102.581.066	1.535.299	6.359.099	26.847.758	107.865.884	481.330	109.635.480	--	509.732.055
Satışların Maliyeti																
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.789.854	33.189.358	332.359	84.251.890	--	130.563.461
İşletme Giderleri	--	21.899.693	452.807	--	10.898.936	--	478.259	--	2.051.581	14.123.412	247.983	1.040.472	--	--	--	51.193.143
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	391.499	3.155.944	256.361	40.695	2.088.346	1.249.418	177.389	1.480.318	92.334	404.309	644.920	120.633	193.353	--	27.958	10.323.477
Sigorta Giderleri	85.380	656.676	59.854	32.501	413.757	--	24.340	1.135.060	123.905	776.318	262.612	50.388	--	--	173.728	3.794.519
Diğer	1.000	50.726	5.000	--	35.209	--	--	--	--	199.533	--	76.933	5.943.228	--	34.126	6.345.755
Satışların Maliyeti	477.879	25.763.039	774.022	73.196	13.436.248	1.249.418	679.988	2.615.378	2.267.820	15.503.572	13.945.369	34.477.784	6.468.940	84.251.890	235.812	202.220.355
Brüt Kar	5.112.062	10.411.884	(300.329)	1.310.901	38.192.658	55.507.093	1.738.080	99.965.688	(732.521)	(9.144.473)	12.902.389	73.388.100	(5.987.610)	25.383.590	(235.812)	307.511.700
Sermaye yatırımları	--	1.671.204	--	--	3.179.175	--	60.894	269	--	5.240.451	--	323.599	113.058	44.508.786	835.036.137	890.133.573

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Aksiyeris Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2021															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	4.734.378	27.827.977	285.931	789.604	21.415.302	--	2.023.578	85.770.122	813.056	2.585.905	407.917	69.425	--	--	146.723.195
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.352.269	72.532.402	21.426.482	--	106.311.153
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	28.499.172	--	--	--	--	--	--	--	--	28.499.172
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	26.836	--	63.291	--	--	--	--	663.210	--	--	--	--	753.337
Diğer Gelirler	--	--	--	--	37.780	--	--	--	--	--	--	2.951	--	--	40.731
Gayrimenkul Gelirleri	4.734.378	27.827.977	312.767	789.604	21.516.373	28.499.172	2.023.578	85.770.122	813.056	3.249.115	12.760.186	72.604.778	21.426.482	--	282.327.588
Konuş Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9.101.794	53.195.670	17.922.675	--	80.220.139
İşletme Giderleri	--	8.050.999	224.336	--	7.117.048	--	202.312	--	720.630	7.966.925	433.549	1.616.564	--	171.538	26.503.901
Vergi, Resim ve Hariç Gideleri	295.984	2.115.308	214.542	24.394	1.803.714	957.587	105.526	1.086.642	65.502	779.655	--	169.517	--	--	7.618.371
Sigorta Giderleri	72.851	508.007	56.275	27.083	317.885	--	22.919	734.264	112.283	356.899	16.748	49.335	--	28.994	2.303.543
Diğer	18.587	75.151	--	--	71.140	12.500	--	--	--	16.324	164.406	321.047	--	473	679.628
Satışların Maliyeti	387.422	10.749.465	495.153	51.477	9.309.787	970.087	330.757	1.820.906	898.415	9.119.803	9.716.497	55.352.133	17.922.675	201.005	117.325.582
Brüt Kar	4.346.956	17.078.512	(182.386)	738.127	12.206.586	27.529.085	1.692.821	83.949.216	(85.359)	(5.870.688)	3.043.689	17.252.645	3.503.807	(201.005)	165.002.006
Sermaye yatırımları	72.035	348.915	---	--	2.621.543	--	--	223.715	--	3.813.676	--	218.928	3.797.683	131.873.723	142.970.218

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Bölüm gelirleri	509.732.055	282.327.588
Dağıtılamayan gelirler	13.805.965	4.206.931
Toplam hasılat	523.538.020	286.534.519

Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Bölüm giderleri (-)	(202.220.355)	(117.325.582)
Toplam satışların maliyeti	(202.220.355)	(117.325.582)

Varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bölüm varlıkları	6.742.406.203	5.975.220.577
Diğer varlıklar	128.256.197	112.620.837
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	941.372.199	588.479.884
Toplam varlıklar	7.812.034.598	6.676.321.298

Yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bölüm yükümlülükleri	2.101.852.428	1.164.300.293
Diğer yükümlülükler	56.583.216	36.358.126
Toplam yükümlülükler	2.158.435.644	1.200.658.419

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz mevduat	2.183.382	17.174.012
Vadeli mevduat	275.693.543	118.732.252
Yatırım fonları	7.951.384	2.656.690
	285.828.309	138.562.954
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(295.749)	(565.353)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	285.532.560	137.997.601

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat:			30 Eylül 2022
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	1,25-2%	Ekim-Kasım 2022	225.289.199
Avro	0,30%	Kasım 2022	25.395.509
TL	12,90%	Ekim 2022	25.008.835
			275.693.543
			30 Eylül 2022
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		7.867.542	7.951.384
		7.867.542	7.951.384
Vadeli Mevduat:			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
		Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları		2.643.014	2.656.690
		2.643.014	2.656.690

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Kur korumalı mevduat	124.698.784	--
Toplam	124.698.784	--

30 Eylül 2022 tarihinde kısa vadeli finansal yatırımlarda Şubat 2023 vadeli 110.000.000 TL tutarında kur korumalı mevduat bulunmaktadır.

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	269.388.300	272.785.497
Toplam	269.388.300	272.785.497

30 Eylül 2022 tarihinde uzun vadeli finansal yatırımlarda 223.632.247 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

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

Kısa vadeli finansal yatırımlar:	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	--	--
Alım	110.000.000	--
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	14.698.784	--
Çıkış	--	--
Kapanış bakiyesi	124.698.784	--

Uzun vadeli finansal yatırımlar:	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	272.785.497	230.571.960
Çıkışlar	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(3.397.197)	(2.111.216)
Kapanış bakiyesi	269.388.300	228.460.744

Türev araçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	3.434.371	28.049.500
Toplam	3.434.371	28.049.500

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	13.139.549	--
Toplam	13.139.549	--

7. Finansal borçlanmalar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	1.155.462.372	765.999.596
Çıkarılmış bono ve senetler	216.757.681	74.482.765
Toplam	1.372.220.053	840.482.361

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	5.644.495	5.645.663
Çıkarılmış tahviller	450.848.412	--
Toplam	456.492.907	5.645.663

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	117.000.002	117.000.002
Çıkarılmış tahviller	100.000.000	80.107.315
Toplam	217.000.002	197.107.317

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	17,00-33,00	1.155.462.372	1.161.106.865	117.000.002
Toplam		1.155.462.372	1.161.106.865	117.000.002
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

Şirket, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; bir kısmının vade sonu dönem içerisinde dolan, vadesi genellikle 1 yıl olan, %21,50-%33 faiz oranı aralığında toplam 729.493.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla çıkarılmış bono ve tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY22317	30,5%	200.000.000	22 Haziran 2022	17 Şubat 2023	216.757.682
TRSISGYA2214	17,5%	70.650.000	11 Kasım 2021	9 Aralık 2022	90.613.487
TRSISGY32319	21,20%	90.000.000	25 Şubat 2022	2 Mart 2023	100.915.665
TRSISGY82314	34,50%	101.000.000	15 Ağustos 2022	17 Ağustos 2023	104.504.827
TRSISGYE2319	30,00	100.000.000	28 Ağustos 2022	3 Ekim 2023	100.000.000
TRSISGY82322	34,50%	150.000.000	18 Ağustos 2022	21 Ağustos 2023	154.814.428
Toplam		711.650.000			767.606.089
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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.043.235.341	1.012.978.908
Finansal borçlanma alımları	1.500.574.950	1.695.537.851
Anapara ödemesi	(550.685.450)	(1.680.930.966)
Faiz ödemesi	(186.022.114)	(106.629.885)
Faiz tahakkuku	238.610.235	114.349.720
Yabancı para çevrim farkı	--	36.472.522
Kapanış bakiyesi	2.045.712.962	1.071.778.150

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	31.835.201	28.857.270
Gelir tahakkukları	92.036.285	76.596.785
Alacak senetleri	1.344.867	1.298.762
Alacak senetleri reeskontu (-)	(46.584)	(30.000)
Şüpheli ticari alacaklar	8.517.733	8.586.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.517.733)	(8.586.780)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.928.733	2.369.667
	128.098.502	109.092.484
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	8.212.731	6.239.195
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	8.322.193	4.310.834
	16.534.924	10.550.029

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.517.733 TL (30 Eylül 2021: 7.529.970 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:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(8.586.780)	(6.490.134)
Dönem gideri (-)	(615.024)	(1.507.676)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	684.071	467.840
Kapanış bakiyesi	(8.517.733)	(7.529.970)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<u>Ticari alacaklar</u>		
Gelir tahakkukları	110.065	1.964.886
Müşterilerden alacaklar	47.630	1.563.467
	157.695	3.528.353

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer kısa vadeli alacaklar (*)</u>	6.053.017	5.560.768
	6.053.017	5.560.768

(*) Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2021: 3.456.536 TL) oluşmaktadır.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	20.865.441	13.103.982
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	3.568.543	3.033.747
	24.433.984	16.137.729

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.157.947.873	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	685.054.670	474.465.000
Toplam	5.843.002.543	5.454.111.022

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.649.870.543 TL'dir . (31 Aralık 2021: 2.383.229.698 TL)

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 110.092.223 TL (30 Eylül 2021: 4.206.337 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.652.647.000	269	--	--	--	1.652.647.269
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.494.254.000	1.671.204	--	--	--	1.495.925.204
Kanyon Alışveriş Merkezi	691.935.000	3.179.175	--	--	--	695.114.175
İstanbul Marmara Park AVM	349.757.000	--	--	--	--	349.757.000
İzmir Ege Perla AVM	282.430.000	5.240.451	--	--	--	287.670.451
Ankara İş Kule Binası	178.185.000	--	--	--	--	178.185.000
Dikilitaş Bina	--	168.093.152	--	--	--	168.093.152
Maslak Ofis Binası	163.150.000	--	--	--	--	163.150.000
Taksim Ofis Lamartine	105.120.000	60.894	--	--	--	105.180.894
İstanbul Tuzla Karma	31.675.000	--	--	--	--	31.675.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	22.160.000	--	--	--	--	22.160.000
Levent Arsası	8.333.022	56.706	--	--	--	8.389.728
	4.979.646.022	178.301.851	--	--	--	5.157.947.873
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	474.465.000	210.589.670	--	--	--	685.054.670
	474.465.000	210.589.670	--	--	--	685.054.670
Toplam	5.454.111.022	388.891.521	--	--	--	5.843.002.543

30 Eylül 2022 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 263.809.942 TL (30 Eylül 2021: 175.222.367 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 71.656.892 TL'dir (30 Eylül 2021: 37.105.443 TL).

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2021 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2022	2021
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	Emsal karşılaştırma	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	Emsal karşılaştırma
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 oluşturma analizi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Ahımlar	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 Çarşısı	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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kartal Manzara Adalar (*)	54.158.406	84.225.118
İzmir Ege Perla (***)	6.026.089	13.999.477
Topkapı İnistanbul projesi (****)	1.158.589	1.377.891
Ömerli Kasaba Projesi(**)	527.418	40.270.521
Toplam	61.870.502	139.873.007
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Tuzla Arsası	232.921.073	219.879.578
Üsküdar Arsası(*****)	451.004.048	161.356.970
Ömerli Arsası	153.608.037	--
Toplam	837.533.158	381.236.548

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 936 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 11.820.794 TL'dir. (31 Aralık 2021: 15.111.681 TL) (Not 17)).

(**) Ömerli Kasaba projesine ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 13.600.903 TL'dir. (31 Aralık 2021: 76.708.627 TL'dir.) (Not 17). Projede toplam 16 adet konut bulunmakta olup, 15 adedinin teslimi yapılmıştır.

(***)İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 235 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 25.354 TL'dir. (31 Aralık 2021: 82.590 TL) (Not 17).

(****) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2022 itibarıyla taşınmazlardan 2.738 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 4.198.784 TL'dir. (31 Aralık 2021: 6.412.205 TL) (Not 17).

(*****) 15 Haziran 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

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar (devamı)

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

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	--	(34.317.379)
Dönem gideri (-)	--	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı iptali	--	--
Kapanış bakiyesi	--	(34.317.379)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.490	65.938.292
Alımlar	--	--	3.209.999	936.195	4.146.194
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	60.630.461	85.950	4.235.390	5.132.685	70.084.486
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.156	3.420.206	10.445.773
Dönem gideri	1.436.962	--	175.308	308.976	1.921.246
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	7.990.423	85.950	561.464	3.729.182	12.367.019
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	54.077.000	--	639.235	776.284	55.492.519
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	52.640.038	--	3.673.926	1.403.503	57.717.467
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
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 itibarıyla net defter değeri	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.490	65.938.292
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
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

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 52.640.038 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 2021: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kullanılan 3.158.824 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.366.967	6.366.967
Alımlar	1.646.524	1.646.524
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	8.013.491	8.013.491
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	5.117.155	5.117.155
Dönem gideri	497.901	497.901
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	5.615.056	5.615.056
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	1.249.812	1.249.812
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	2.398.435	2.398.435
	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

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kullanılan 4.335.804 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.(31 Aralık 2021: 3.524.768 TL)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları (*)	7.270.854	4.812.972
Dava karşılıkları	1.433.639	1.207.997
Toplam	8.704.493	6.020.969

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (**)	466.469.969	307.077.462
Alınan ipotekler	4.931.659	7.598.347
Toplam	471.401.628	314.675.809

(*) Şirket'in 30 Eylül 2022 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan ve taşınmazlara ait emlak vergisi gider tahakkuklarından oluşmaktadır.

(**) Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	3.428.800.320	2.727.010.684
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 (**)	15.235.895	20.539.348
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	3.444.036.215	2.747.550.032

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 31.257.120 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 444.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla %0,3'tür (31 Aralık 2021: %0,4).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 1.433.639 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 153 adet dava ve 122 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. 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 30 Eylül 2022 itibarıyla ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Şirket, devam eden projeleri kapsamında yükleniciler ile 5.100.000 Avro'luk hakkediş sözleşmesi yapmış olup, ilgili sözleşmenin ödeme vadeleri ve tutarlarına istinaden 5.100.000 Avro'luk döviz forward işlemi yapmıştır

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. 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	30 Eylül 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	314.321.511	227.264.648
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	995.610.818	693.644.772
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	7.326.615.797	4.227.594.210
Toplam	8.636.548.126	5.148.503.630

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları	930.349	496.510
Toplam	930.349	496.510

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	5.979.466	3.152.889
Toplam	5.979.466	3.152.889

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.

30 Eylül 2022 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 15.371 TL (30 Eylül 2021: 8.285 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, 30 Eylül 2022 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 2021: 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).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan 15.371,40 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.152.889	2.360.625
Hizmet maliyeti	1.821.863	309.203
Faiz maliyeti	1.547.392	262.622
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(542.678)	(28.302)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	5.979.466	2.904.148

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İş avansları (*)	135.631.121	67.567.779
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	1.510.995	229.092
Gelecek aylara ait giderler	408.361	688.579
Toplam	137.550.477	68.485.450

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İş avansları (*)	11.062.402	9.788.349
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	99.207
Toplam	11.161.602	9.887.556

(*) Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (TECİM Ltd. Şti.) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalamıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşincaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	32.318.583	2.183.490
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	620.706	262.871
Verilen depozito ve teminatlar	211.153	191.065
Diğer	552	--
Toplam	33.150.994	2.637.426

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	11.257.931	3.837.305
Ödenecek SGK kesintileri	602.548	239.031
Toplam	11.860.479	4.076.336

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler	1.316.725	18.616.740
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	176.878	56.771
Toplam	1.493.603	18.673.511

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	29.645.835	98.315.105
Toplam	29.645.835	98.315.105

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2022		31 Aralık 2021
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,06	499.138.106	52,06	499.138.056
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,11	68.151.714
Diğer	40,9	392.135.180	40,83	391.460.230
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 958.750.000 TL). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2021: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2021: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu paylarıntamamı Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, 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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	77.792.818	71.190.580
Toplam	77.792.818	71.190.580

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıl karları	4.142.968.926	2.819.651.274
Toplam	4.142.968.926	2.819.651.274

Kar dağıtımı

Şirketin 23 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2021 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 23 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2021 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	6.602.238
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	1.323.317.652
Toplam	1.329.919.890

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Kira gelirleri	207.053.432	71.606.088	146.723.195	53.527.014
Konut satış gelirleri	244.346.800	113.126.300	106.311.153	54.191.961
Üst hakkı gelirleri	56.756.511	21.508.356	28.499.172	11.459.505
Aidat ve hizmet gelirleri	1.042.985	439.263	753.337	294.083
Diğer gelirler	532.327	236.221	40.731	368
Toplam gayrimenkul gelirleri	509.732.055	206.916.228	282.327.588	119.472.931
Banka mevduatı faiz gelirleri	11.160.787	4.114.084	3.050.808	728.402
Menkul kıymet alım-satım karı	2.645.178	1.272.475	1.156.123	417.015
Toplam borçlanma araçları gelirleri	13.805.965	5.386.559	4.206.931	1.145.417
Toplam hasılat	523.538.020	212.302.787	286.534.519	120.618.348
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Konut satış maliyetleri	(130.563.461)	(85.874.338)	(80.220.139)	(38.783.099)
İşletme giderleri	(51.193.143)	(18.913.480)	(26.503.901)	(9.565.097)
Vergi resim ve harç giderleri	(10.323.477)	(3.370.963)	(7.618.371)	(1.685.627)
Sigorta giderleri	(3.794.519)	(1.364.093)	(2.303.543)	(797.270)
Diğer	(6.345.755)	(5.019.699)	(679.628)	(204.515)
Toplam	(202.220.355)	(114.542.573)	(117.325.582)	(51.035.608)

20. Genel yönetim giderleri ve pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(26.919.393)	(9.774.883)	(15.659.149)	(3.892.212)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(4.880.989)	(1.936.236)	(3.475.586)	(959.957)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(2.419.147)	(1.006.104)	(1.831.958)	(639.231)
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	(1.615.950)	(1.615.950)	(1.117.800)	(387.450)
Şüpheli alacak karşılığı, net	--	--	(1.039.836)	(67.469)
Vergi, resim ve harç giderleri	(141.119)	(57.601)	(96.340)	(22.890)
Diğer	(987.225)	726.454	(949.480)	(166.070)
Toplam	(36.963.823)	(13.664.320)	(24.170.149)	(6.135.279)
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(5.270.895)	(1.205.361)	(2.409.100)	(614.330)
Satış komisyonu giderleri	(7.091.025)	(516.586)	(1.298.793)	(587.039)
Danışmanlık giderleri	(1.675.180)	(932.372)	(849.340)	(295.645)
Satış ofisi giderleri	--	10.060	(73.010)	(52.929)
Diğer	(34.363)	(1.682)	(93.576)	(33.288)
Toplam	(14.071.463)	(2.645.941)	(4.723.819)	(1.583.231)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kur farkı geliri	39.313.527	19.285.918	7.851.759	1.448.893
Diğer gelirler	1.049.741	(223.722)	408.655	44.187
Toplam	40.363.268	19.062.196	8.260.414	1.493.080

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	(3.397.197)	(1.377.798)	(2.111.216)	(736.420)
Diğer giderler	(96.838)	1.881	(622.551)	(717)
Toplam	(3.494.035)	(1.375.917)	(2.733.767)	(737.137)

22. Finansman gelirleri/giderleri

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Finansman gelirleri				
Türev işlem karı	--	--	17.372.121	(5.527.172)
	--	--	17.372.121	(5.527.172)

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
Finansman giderleri				
Kredi faiz giderleri	(128.493.281)	(56.720.325)	(117.255.580)	(39.322.541)
Türev işlem zararı	(20.096.498)	(14.203.888)	--	--
Kur farkı gideri	--	--	(36.472.501)	(3.046.324)
Diğer finansman giderleri	(46.582)	(31.919)	(53.943)	(5.821)
	(148.636.361)	(70.956.132)	(153.782.024)	(42.374.686)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı / (zararı)	177.936.075	10.751.932
Pay başına kazanç	0,0019	0,0001
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0019	0,0001

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

24. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vadeli mevduat	275.693.543	118.732.252
Vadesiz mevduat	2.183.382	17.173.993
Toplam	277.876.925	135.906.245

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 31.257.120 TL (31 Aralık 2021: 35.266.684 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

Şirketin 30 Eylül 2022 tarihli raporunda finansal yatırımlarda bulunan İş Bankası'nda gerçekleştirilen 124.698.784 TL tutarında kur korumalı mevduat işlem bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2022				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	1.510.995	886.152	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	3.587.646	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	18.776	--
Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	559.550	--	2.777.819	122.306
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	389.870	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.979.313	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	54.572
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	1.036.032	--
	2.928.733	1.510.995	8.322.193	176.878

30 Eylül 2022		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	855.581.729	117.000.002
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	70.757.095	58.639.062

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 20.096.498 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 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

31 Aralık 2021		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen 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 zararı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2022				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	5.449.522	--	--	762.861	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	356.772	--	6.458.801	--	282.500.000
BAYEK Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	149.486	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	41.725	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	325.826	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	26.222.046	--	1.326.085	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	309.281	--	495.833	--	4.331
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	29.601	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.683.890	--	5.008.728	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.	33.010	--	--	--	15.058
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	694.852	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	267.028	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	30.444	--	1.301.951	17.117	51.938
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.095.311	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	--	--	--	2.349.153	--
Topkapı Danışmanlık Elek. Hiz.Paz. ve Tic A.Ş.	--	--	902.441	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	13.140.341	101.921.163	97.990	819.903
Toplam	34.084.965	13.140.341	127.018.831	3.227.121	283.391.230

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 10.408.282 TL (30 Eylül 2021: 3.321.276 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 1.986.251 TL (30 Eylül 2021: 2.565.679 TL) henüz ödenmemiş hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2021				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	3.300.447	--	529.874	242.132	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	174.326	--	5.858.584	--	21.889
BAYEK Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	108.971	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	7.873.133	--	--	--	7.475
İş Faktoring A.Ş.	--	--	55.104	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	34.887	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	368.875	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	9.602.135	--	1.071.937	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	260.042	--	392.336	3.264	1.120
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	24.750	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	3.564.480	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.	--	--	--	--	160.931
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	183.597	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	81.641	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	296	--	702.632	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	6.748.730	--	--
Topkapı Danışmanlık Elek. Hiz.Paz. ve Tic A.Ş.	--	--	104.288	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	3.050.808	84.874.050	26.836	529.004
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	350.041	--	--
Toplam	21.210.379	3.050.808	105.054.777	272.232	720.419

(*) 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, Mallmarine Alışveriş Merkezi ve Tuzla Meydan Çarşısı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 3.321.276 TL (30 Eylül 2020: 1.582.366 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 2.565.679 TL (30 Eylül 2020: 3.384.686 TL) henüz ödenmemiş hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	54.189.421	--
Milli Reasurans A.Ş.	--	31.551.706
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	1.577.585
Toplam	54.189.421	33.129.291

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Milli Reasurans A.Ş.	753.344	7.219.836
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	105.283	15.832
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	52.239	178.379
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	1.822.742
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	129.036
T. İş Bankası A.Ş.	--	1.947
Toplam	910.866	9.367.772

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	8.723.697	5.996.285
Kıdem tazminatı karşılığı	1.270.140	716.190
Toplam	9.993.837	6.712.475

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Döviz Cinsi	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	18,5187	18,5521	13,3290	13,3530
Avro	18,1395	18,1722	15,0867	15,1139

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	252.855.677	12.227.954	1.455.932
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	252.855.677	12.227.954	1.455.932
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	252.855.677	12.227.954	1.455.932
10. Ticari Borçlar	254.015	13.692	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	10.072.732	253.221	295.779
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	10.326.747	266.913	295.779
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	10.326.747	266.913	295.779
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	242.528.930	11.961.041	1.160.153
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	252.601.662	12.214.262	1.455.932
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

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 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	--	--	--
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	56.972.426	1.599.862	2.363.601
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	63.127.476	1.828.058	2.569.236
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

30 Eylül 2022		
	Yabancı Paramın Değer Kazanması	Yabancı Paramın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	22.619.223	(22.619.223)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	22.619.223	(22.619.223)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	2.640.987	(2.640.987)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	2.640.987	(2.640.987)
31 Aralık 2021		
	Yabancı Paramın Değer Kazanması	Yabancı Paramın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
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)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	3.876.129	(3.876.129)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	3.876.129	(3.876.129)

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 19 Ekim 2022 tarihinde, 270.000.000 TL nominal değerli, 180 gün vadeli finansman bonosu ihracı yapmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve	III-48.1. Md. 24 / (b)	410.527.093	138.562.954
B sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.011.794.502	6.248.006.075
C İştirakler (*) İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) Diğer varlıklar	III-48.1. Md. 24 / (b) III-48.1. Md. 23 / (f)	9.990.442 -- 379.722.560	5.768.402 -- 283.983.867
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.812.034.598	6.676.321.298
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	2.045.712.956	1.043.235.341
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.704.501	6.020.969
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar Diğer kaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.653.598.954 104.018.187 --	5.475.662.879 151.402.109 --
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.812.034.598	6.676.321.298
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat /	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	277.876.926	135.906.264
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)	8.389.728	8.333.022
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / (a)	9.990.442	5.768.402
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	31.257.120	35.266.684
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)	410.527.093	138.562.935

(*) 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 ilişkilek mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

					Asgari / Azami oran
	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	
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)	90%	94%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5%	2%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	0%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	--	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	37%	20%	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)	4%	2%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	5%	2%	Azami %10