

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

29 Nisan 2022

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2022 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

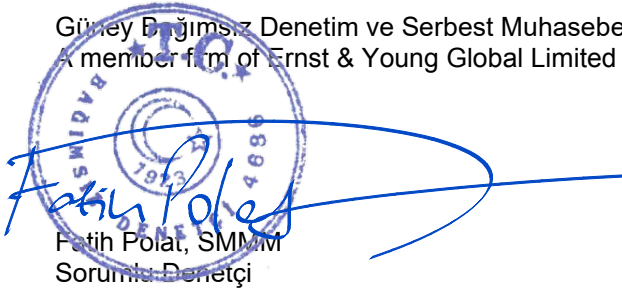
Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Nisan 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	18
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	19
7 Finansal borçlanmalar	20
8 Ticari alacaklar ve borçlar	22
9 Diğer alacaklar ve borçlar	23
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
11 Stoklar	25
12 Maddi duran varlıklar	26
13 Maddi olmayan duran varlıklar	27
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	28
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	29
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	30
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31
18 Özkaynaklar	31
19 Hasılat ve satışların maliyeti	33
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	34
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	44
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	45

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		646.819.485	492.261.589
Nakit ve nakit benzerleri	5	291.328.349	138.562.954
Ticari alacaklar	8	113.708.495	109.092.484
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.743.243	2.369.667
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		110.965.252	106.722.817
Diğer alacaklar	9	5.633.150	5.560.768
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.633.150	5.560.768
Türev araçlar	6	22.432.282	28.049.500
Stoklar	11	131.237.024	139.873.007
Peşin ödenmiş giderler	16	70.979.881	68.485.450
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	3.330.377	229.092
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		67.649.504	68.256.358
Diğer dönen varlıklar	16	11.500.304	2.637.426
Duran Varlıklar		6.480.903.253	6.184.059.709
Finansal yatırımlar	6	271.800.844	272.785.497
Ticari alacaklar	8	2.976.228	3.528.353
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		2.976.228	3.528.353
Stoklar	11	605.411.420	381.236.548
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	7.173.734	5.768.402
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.983.532.776	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	542.659.085	474.465.000
Maddi duran varlıklar	12	55.463.722	55.492.519
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.763.569	1.249.812
Peşin ödenmiş giderler	16	10.121.875	9.887.556
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		10.121.875	9.887.556
TOPLAM VARLIKLAR		7.127.722.738	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.464.726.010	1.000.398.213
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.090.259.512	840.482.361
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	733.662.381	442.594.531
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		356.597.131	397.887.830
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	180.363.457	5.645.663
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	5.517.071	5.645.663
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar	7	174.846.386	--
Ticari borçlar	8	14.488.553	10.550.029
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	7.971.317	4.310.834
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	6.517.236	6.239.195
Diğer borçlar	9	17.797.253	16.137.729
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	17.797.253	16.137.729
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		114.122.403	98.315.105
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	17	114.122.403	98.315.105
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	23.686.319	18.673.511
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	72.745	56.771
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		23.613.574	18.616.740
Kısa vadeli karşılıklar		10.469.257	6.517.479
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	879.883	496.510
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	9.589.374	6.020.969
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	13.539.256	4.076.336
Uzun Vadeli Yükümlülükler		121.226.233	200.260.206
Uzun vadeli borçlanmalar	7	117.000.002	197.107.317
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	117.000.002	117.000.002
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	80.107.315
Uzun vadeli karşılıklar		4.226.231	3.152.889
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	4.226.231	3.152.889
ÖZKAYNAKLAR		5.541.770.495	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
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları		56.043.574	56.043.574
Diğer kazanç/kayıplar		(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		66.107.616	1.329.919.890
TOPLAM KAYNAKLAR		7.127.722.738	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
		1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
	<i>Notlar</i>		
Hasılat	19	139.481.365	72.031.960
Satışların maliyeti (-)	19	(43.861.149)	(26.569.804)
Brüt Kar		95.620.216	45.462.156
Genel yönetim giderleri (-)	20	(9.834.602)	(7.722.666)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(4.475.639)	(1.538.359)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	7.896.952	4.529.599
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(1.083.372)	(1.375.775)
Esas Faaliyet Karı		88.123.555	39.354.955
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.405.332	301.220
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		89.528.887	39.656.175
Finansman gelirleri	22	2.905.962	26.051.863
Finansman giderleri (-)	22	(26.327.233)	(62.109.675)
Vergi Öncesi Karı		66.107.616	3.598.363
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		66.107.616	3.598.363
Pay başına kazanç	23	0,0007	0,00003

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>
	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
<i>Notlar</i>		
Dönem karı	66.107.616	3.598.363
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--
Diğer kapsamlı gelir	66.107.616	3.598.363
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	66.107.616	3.598.363

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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		--	--	--	--	--	--	--	3.598.363	3.598.363
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	71.190.580	2.819.651.274	3.598.363	4.134.552.169
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		--	--	--	--	--	--	--	66.107.616	66.107.616
31 Mart 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	66.107.616	5.541.770.495

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2022	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Mart 2021
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		66.107.616	3.598.363
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	683.347	594.464
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(82.434)	472.521
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	(82.434)	472.521
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11		
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.556.314	324.466
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.556.314	324.466
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.921.309)	(25.297.922)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10		
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	984.653	753.941
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(2.905.962)	(26.051.863)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.405.332)	(301.220)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.405.332)	(301.220)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		21.973.456	35.245.192
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(4.328.095)	(717.945)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	26.301.551	35.963.137
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(3.819.894)	21.419.848
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		83.091.764	36.055.712
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.981.451)	(1.411.634)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(373.576)	(472.507)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(3.607.875)	(939.127)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(72.382)	538.587
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		--	1.175.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(72.382)	(636.413)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(193.983.115)	4.540.728
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(2.728.750)	(27.458.241)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.938.524	1.141.563
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.660.483	1.631.117
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		278.041	(489.554)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.659.553	(1.262.005)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.659.553	(1.262.005)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		15.807.299	(881.485)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		15.807.299	(881.485)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		5.012.808	(1.144.941)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.168.419	2.521.606
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(8.862.878)	(14.290)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		13.031.297	2.535.896
		(87.087.331)	12.639.890
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(99.599)	-
Alınan faizler	5, 19	4.166.288	868.126
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(83.020.642)	13.508.016
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(59.493.547)	(3.078.687)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.168.307)	(1.046.819)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(565.136)	(711.351)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(603.171)	(335.468)
Alınan temettüler		--	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(60.661.854)	(4.125.506)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		8.523.189	--
Türev araçlardan nakit çıkışları		--	(1.513.785)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	540.081.950	551.792.940
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(200.685.450)	(543.758.966)
Ödenen faiz	7	(55.453.487)	(24.895.387)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		292.466.202	(18.375.198)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		148.783.706	(8.992.688)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		3.819.894	4.666.917
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		152.603.600	(4.325.771)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	137.997.601	58.915.973
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	290.601.201	54.590.202

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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")'dır. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BİST") işlem görmektedir.

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 68'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 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Nisan 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 yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

31 Mart 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır. Yıl içindeki gelişmelere göre Standarda geçiş konusunda yeniden değerlendirmeler yapılacaktır.

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

31 Mart 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 çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Mart 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS 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 Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

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.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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 uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGG, 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, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

Ağustos 2021'de KGG, 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, kiralamar 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 değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 646.819.485 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.464.726.010 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 817.906.525 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 114.122.403 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 (%)	31 Mart 2022	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021
Kanyon	50	7.173.734	50	5.768.402
		7.173.734		5.768.402

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

Kanyon	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	34.700.977	31.921.418
Duran varlıklar	3.622.532	1.037.744
Kısa vadeli borçlar	(21.720.560)	(19.628.531)
Uzun vadeli borçlar	(2.255.481)	(1.793.827)
Net varlıklar	14.347.468	11.536.804

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2022	1 Ocak – 31 Mart 2021
Gelirler	(27.568.440)	(14.489.836)
Giderler (-)	24.757.776	13.887.396

Şirket, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.405.332 TL tutarında karı (31 Mart 2021: 301.220 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen --kuller	Toplam
31 Mart 2022															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	1.863.314	11.126.267	106.175	325.246	14.788.667	--	622.594	34.193.689	431.411	1.689.448	152.044	--	--	--	65.298.855
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	16.570.926	--	--	--	--	--	--	--	--	16.570.926
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	8.003.343	44.546.764	--	--	--	52.550.107
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	23.040	--	--	--	--	221.510	--	--	--	--	244.550
Diğer Gelirler	--	8.331	--	--	131.146	--	--	--	--	6.543	--	--	--	--	146.020
Gayrimenkul Gelirleri	1.863.314	11.134.598	106.175	325.246	14.942.853	16.570.926	622.594	34.193.689	431.411	1.917.501	8.155.387	44.546.764	--	--	134.810.458
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.099.645	18.406.617	--	--	22.506.262
İşletme Giderleri	--	7.493.252	168.111	--	4.075.668	--	165.894	--	502.163	3.814.378	62.667	293.652	--	--	16.575.785
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	130.500	1.078.506	85.427	10.214	696.369	416.397	59.567	495.862	30.778	371.116	--	23.174	--	--	3.397.910
Sigorta Giderleri	18.928	238.386	13.750	7.145	97.607	--	5.594	297.132	28.072	295.142	87.537	20.907	--	22.568	1.132.768
Diğer	--	27.182	5.000	--	--	--	--	--	--	64.022	--	2.710	125.305	24.205	248.424
Satışların Maliyeti	149.428	8.837.326	272.288	17.359	4.869.644	416.397	231.055	792.994	561.013	4.544.658	4.249.849	18.747.060	125.305	46.773	43.861.149
Brüt Kar	1.713.886	2.297.272	(166.113)	307.887	10.073.209	16.154.529	391.539	33.400.695	(129.602)	(2.627.157)	3.905.538	25.799.704	(125.305)	(46.773)	90.949.309
Sermaye yatırımları	--	579.680	--	--	1.373.000	--	13.490	--	--	1.920.583	--	195.529	113.058	302.664.232	306.859.572

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Karma	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Mart 2021															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	1.578.126	8.306.432	92.206	305.391	3.932.942	--	677.603	28.590.041	244.349	675.770	125.518	17.470	--	--	44.545.848
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.145.212	9.309.169	7.399.141	--	17.853.522
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	8.310.868	--	--	--	--	--	--	--	--	8.310.868
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	19.543	--	--	--	--	192.630	--	--	--	--	212.173
Diğer Gelirler	--	--	--	--	823	--	--	--	--	--	--	--	--	--	823
Gayrimenkul Gelirleri	1.578.126	8.306.432	92.206	305.391	3.953.308	8.310.868	677.603	28.590.041	244.349	868.400	1.270.730	9.326.639	7.399.141	-	70.923.234
İşletme Giderleri	--	2.733.279	74.693	--	2.083.747	--	40.179	--	252.767	2.501.432	182.222	425.812	--	81.951	8.376.082
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	991.914	7.542.538	6.243.785	--	14.778.237
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	98.661	728.883	71.514	8.131	601.480	319.046	35.625	364.591	21.834	332.351	--	10.988	--	--	2.593.104
Sigorta Giderleri	24.284	168.989	18.758	9.028	93.871	--	7.640	244.755	37.428	80.542	6.457	12.334	--	10.001	714.087
Diğer	6.525	13.348	--	--	1.680	12.500	--	--	--	9.525	53.575	10.927	--	214	108.294
Satışların Maliyeti	129.470	3.644.499	164.965	17.159	2.780.778	331.546	83.444	609.346	312.029	2.923.850	1.234.168	8.002.599	6.243.785	92.166	26.569.804
Brüt Kar	1.448.656	4.661.933	(72.759)	288.232	1.172.530	7.979.322	594.159	27.980.695	(67.680)	(2.055.450)	36.562	1.324.040	1.155.356	(92.166)	44.353.430
Sermaye yatırımları	34.535	87.164	--	--	23.970	--	--	95.689	--	668.966	--	202.772	71.342	10.980.161	12.164.599

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Bölüm gelirleri	134.810.458	70.923.234
Dağıtılamayan gelirler	4.670.907	1.108.726
Toplam hasılat	139.481.365	72.031.960
Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Bölüm giderleri	43.861.149	26.569.804
Toplam satışların maliyeti	43.861.149	26.569.804
Varlıklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Bölüm varlıkları	6.262.840.305	5.975.220.577
Diğer varlıklar	116.684.723	112.620.837
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	748.197.710	588.479.884
Toplam varlıklar	7.127.722.738	6.676.321.298
Yükümlülükler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Bölüm yükümlülükleri	1.538.970.948	1.164.300.293
Diğer yükümlülükler	46.981.295	36.358.126
Toplam yükümlülükler	1.585.952.243	1.200.658.419

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Vadeli mevduat	283.586.876	118.732.252
Vadesiz mevduat	7.097.805	17.174.012
Yatırım fonları	643.668	2.656.690
	291.328.349	138.562.954
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(727.148)	(565.353)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	290.601.201	137.997.601

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Mart 2022
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
Avro	0,01%-0,04%	Nisan 2022	66.609.753
ABD Doları	0,04%-0,30%	Nisan 2022	40.255.328
TL	14,00-14,75%	Nisan 2022	176.721.795
			283.586.876

			31 Mart 2022
	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	
Yatırım fonları	643.333	643.668	
	643.333	643.668	

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

			31 Aralık 2021
	<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>	
Yatırım fonları	2.643.014	2.656.690	
	2.643.014	2.656.690	

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	271.800.844	272.785.497
Toplam	271.800.844	272.785.497

31 Mart 2022 tarihinde finansal yatırımlarda 223.632.247 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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:

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	272.785.497	230.571.960
Alımlar	--	--
Çıkışlar	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(984.653)	(753.942)
Kapanış bakiyesi	271.800.844	229.818.018

Türev araçlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	22.432.282	28.049.500
Toplam	22.432.282	28.049.500

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	1.090.259.512	765.999.596
Çıkarılmış bono ve senetler	--	74.482.765
Toplam	1.090.259.512	840.482.361

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	5.517.071	5.645.663
Çıkarılmış tahviller	174.846.386	--
Toplam	180.363.457	5.645.663

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	117.000.002	117.000.002
Çıkarılmış tahviller	--	80.107.315
Toplam	117.000.002	197.107.317

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

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

31 Mart 2022				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	17,00-23,00%	--	1.095.776.583	117.000.002
Toplam		--	1.095.776.583	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, 31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; 1 yıl vadeli, 21,50%-23,00% faiz oranıyla toplam 320.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetler detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY32319	21,20%	90.000.000	24 Şubat 2022	2 Mart 2023	91.417.519
TRISGYA2214	17,50%	78.650.000	11 Kasım 2021	9 Aralık 2022	83.428.867
		168.650.000			174.846.386

31 Aralık 2021					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGYA2214	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

31 Mart 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)

31 Mart 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.043.235.341	1.012.978.908
Finansal borçlanma alımları	540.081.950	551.792.940
Anapara ödemesi	(200.685.450)	(543.758.966)
Faiz ödemesi	(55.453.487)	(24.895.387)
Faiz tahakkuku	60.444.617	35.205.257
Yabancı para çevrim farkı	--	26.086.765
Kapanış bakiyesi	1.387.622.971	1.057.409.517

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Gelir tahakkukları	80.412.912	76.596.785
Müşterilerden alacaklar	28.952.862	28.857.270
Alacak senetleri	1.625.161	1.298.762
Alacak senetleri reeskontu (-)	(25.683)	(30.000)
Şüpheli ticari alacaklar	8.504.346	8.586.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.504.346)	(8.586.780)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.743.243	2.369.667
	113.708.495	109.092.484
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	6.517.236	6.239.195
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	7.971.317	4.310.834
	14.488.553	10.550.029

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.504.346 TL (31 Aralık 2021: 8.586.780TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(8.586.780)	(6.490.134)
Dönem gideri (-)	(312.589)	(632.216)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	395.023	159.695
Kapanış bakiyesi	(8.504.346)	(6.962.655)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar		
Gelir tahakkukları	1.799.264	1.563.467
Müşterilerden alacaklar	1.176.964	1.964.886
	2.976.228	3.528.353

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	5.633.150	5.560.768
	5.633.150	5.560.768

(*) Tutarın 3.510.466 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2021: 3.456.536 TL) ve 723.123 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden olan (31 Aralık 2021: 723.123 TL) alacaklardan oluşmaktadır.

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	14.536.235	13.103.982
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	3.261.018	3.033.747
	17.797.253	16.137.729

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.983.532.776	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	542.659.085	474.465.000
Toplam	5.526.191.861	5.454.111.022

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.456.607.421 TL'dir (31 Aralık 2021: 2.383.229.698 TL).

31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 34.143.066 TL (31 Aralık 2021: 14.709.127 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	31 Mart 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.652.647.000	--	--	--	--	1.652.647.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.494.254.000	579.678	--	--	--	1.494.833.678
Kanyon Alışveriş Merkezi	691.935.000	1.373.000	--	--	--	693.308.000
İstanbul Marmara Park AVM	349.757.000	--	--	--	--	349.757.000
İzmir Ege Perla AVM	282.430.000	1.920.581	--	--	--	284.350.581
Ankara İş Kule Binası	178.185.000	--	--	--	--	178.185.000
Maslak Ofis Binası	163.150.000	--	--	--	--	163.150.000
Taksim Ofis Lamartine	105.120.000	13.495	--	--	--	105.133.495
Tuzla Meydan Çarşı	31.675.000	--	--	--	--	31.675.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	22.160.000	--	--	--	--	22.160.000
Levent Arsası	8.333.022	--	--	--	--	8.333.022
	4.979.646.022	3.886.754	--	--	--	4.983.532.776
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	474.465.000	68.194.085	--	--	--	542.659.085
	474.465.000	68.194.085	--	--	--	542.659.085
Toplam	5.454.111.022	72.080.842	--	--	--	5.526.191.861

31 Mart 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 81.869.781 TL (31 Mart 2021: 52.856.716 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 21.354.887 TL'dir (31 Mart 2021: 11.791.567 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2021 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme 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

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kartal Manzara Adalar (*)	67.822.511	84.225.118
Ömerli Kasaba Projesi (**)	50.565.797	40.270.521
İzmir Ege Perla (***)	11.357.768	13.999.477
Topkapı İnistanbul projesi (****)	1.490.948	1.377.891
Toplam	131.237.024	139.873.007
Uzun vadeli stoklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Tuzla Arsası	220.200.495	219.879.578
Üsküdar Arsası (*****)	245.319.126	161.356.970
Ömerli Arsası(**)	139.891.799	--
Toplam	605.411.420	381.236.548

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 926 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 17.756.976 TL'dir (31 Aralık 2021: 15.111.681 TL) (Not 17).

(**) Ömerli Kasaba projesine ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 85.394.817 TL'dir (31 Aralık 2021: 76.708.627 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 227 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 6.299.983 TL'dir (31 Aralık 2021: 82.590 TL) (Not 17).

(****) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2022 itibarıyla taşınmazlardan 2.737 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 4.670.627 TL'dir (31 Aralık 2021: 6.412.205 TL) (Not 17).

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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:

	31 Mart 2022	31 Mart 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
Maliyet değeri					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.490	65.938.292
Alımlar	--	--	--	565.136	565.136
31 Mart 2022 kapanış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.761.626	66.503.428
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.156	3.420.206	10.445.773
Dönem gideri	470.627	--	51.270	72.036	593.933
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Mart 2021 kapanış bakiyesi	7.024.088	85.950	437.426	3.492.242	11.039.706
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	54.077.000	--	639.235	776.284	55.492.519
31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri	53.606.373	--	587.965	1.269.384	55.463.722

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Alımlar	--	--	650.744	427.044	1.077.788
Çıkışlar	--	--	--	(48.721)	(48.721)
Gerçeğe uygun değer farkı	14.948.805	--	--	--	14.948.805
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.490	65.938.292
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
Dönem gideri	1.398.805	--	205.078	276.510	1.880.393
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.156	3.420.206	10.445.773
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

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 53.606.373 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 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kullanılan 3.148.584 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	603.171	603.171
31 Mart 2022 kapanış bakiyesi	6.970.138	6.970.138
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	5.117.155	5.117.155
Dönem gideri	89.414	89.414
31 Mart 2022 kapanış bakiyesi	5.206.569	5.206.569
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	1.249.812	1.249.812
31 Mart 2022 itibarıyla net defter değeri	1.763.569	1.763.569
	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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kullanılan 4.316.960 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları (*)	8.145.727	4.812.972
Dava karşılıkları	1.443.647	1.207.997
Toplam	9.589.374	6.020.969

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (**)	332.937.516	307.077.462
Alınan ipotekler	7.598.347	7.598.347
Toplam	340.535.863	314.675.809

(*) Şirket'in 31 Mart 2022 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından, , portföyde yer alan taşınmazlara ilişkin tahakkuk eden emlak vergisi tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	2.905.147.983	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 (**)	18.694.871	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	2.923.842.854	2.747.550.032

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 35.502.383 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 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 ipotegi bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir .

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 1.443.647 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 165 adet dava ve 113 adet icra takibi bulunmaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Mart 2022 itibarıyla ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır

Şirket,devam eden projeleri kapsamında yükleniciler ile 4.200.000 Avro'luk hakkediş sözleşmesi yapmış olup, ilgili sözleşmenin ödeme vadeleri ve tutarlarına istinaden 4.200.000 Avro'luk döviz forward işlemi yapmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	279.740.783	223.252.226
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	994.863.711	793.389.216
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	6.137.899.746	4.028.978.123
Toplam	7.412.504.240	5.045.619.565

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları	879.883	496.510
Toplam	879.883	496.510

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	4.226.231	3.152.889
Toplam	4.226.231	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.

31 Mart 2022 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 10.848 TL (31 Aralık 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, 31 Mart 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). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan 10.848 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.152.889	2.360.623
Hizmet maliyeti	523.321	113.380
Faiz maliyeti	649.620	140.743
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(99.599)	--
Dönem sonu itibarıyla karşılık	4.226.231	2.614.746

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İş avansları (*)	65.994.359	67.567.779
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	3.330.377	229.092
Gelecek aylara ait giderler	1.655.145	688.579
Toplam	70.979.881	68.485.450

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İş avansları (*)	10.022.675	9.788.349
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	99.207
Toplam	10.121.875	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 ulaşmaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	10.837.215	2.183.490
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	471.473	262.871
Verilen depozito ve teminatlar	191.061	191.065
Diğer	555	--
Toplam	11.500.304	2.637.426

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	13.065.010	3.837.305
Ödenecek SGK kesintileri	474.246	239.031
Toplam	13.539.256	4.076.336

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler	23.613.574	18.616.740
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	72.745	56.771
Toplam	23.686.319	18.673.511

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	114.122.403	98.315.105
Toplam	114.122.403	98.315.105

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		31 Mart 2022		31 Aralık 2021
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,06	499.138.074	52,06	499.138.056
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	40,83	391.460.212	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). 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 payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Mart 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

31 Mart 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.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 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

	31 Mart 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

31 Mart 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 - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Kira gelirleri	65.298.855	44.545.848
Konut satış gelirleri	52.550.107	17.853.522
Üst hakkı gelirleri	16.570.926	8.310.868
Aidat ve hizmet gelirleri	244.550	212.173
Diğer gelirler	146.020	823
Toplam gayrimenkul gelirleri	134.810.458	70.923.234
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.328.095	717.945
Menkul kıymet alım-satım karı	342.812	390.781
Toplam borçlanma araçları gelirleri	4.670.907	1.108.726
Toplam hasılat	139.481.365	72.031.960
	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Konut satış maliyetleri	(22.506.262)	(14.778.237)
İşletme giderleri	(16.575.785)	(8.376.082)
Vergi resim ve harç giderleri	(3.397.910)	(2.593.104)
Sigorta giderleri	(1.132.768)	(714.087)
Diğer	(248.424)	(108.294)
Toplam	(43.861.149)	(26.569.804)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(7.017.466)	(4.583.837)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(1.452.639)	(1.416.834)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(683.347)	(594.464)
Vergi, resim ve harç giderleri	(43.191)	(24.220)
Şüpheli alacak karşılığı, net	--	(472.521)
Diğer	(637.959)	(630.790)
Toplam	(9.834.602)	(7.722.666)
	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Satış komisyon giderleri	(2.483.742)	(275.443)
Reklam ve tanıtım giderleri	(1.566.450)	(910.645)
Danışmanlık giderleri	(393.276)	(311.313)
Satış ofisi gideleri	(7.500)	(12.490)
Diğer	(24.671)	(28.468)
Toplam	(4.475.639)	(1.538.359)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	7.706.299	4.415.356
Diğer gelirler	190.653	114.243
Toplam	7.896.952	4.529.599

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	(984.653)	(753.941)
Diğer giderler	(98.719)	(621.834)
Toplam	(1.083.372)	(1.375.775)

22. Finansman gelirleri/giderleri

31 Mart 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Finansman gelirleri		
Türev işlem karı	2.905.962	26.051.863
	2.905.962	26.051.863

	1 Ocak - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Finansman giderleri		
Faiz gideri	(26.301.551)	(35.963.137)
Kur farkı giderleri	--	(26.086.765)
Diğer faiz giderleri	(25.682)	(59.773)
	(26.327.233)	(62.109.675)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 - 31 Mart 2022	1 Ocak - 31 Mart 2021
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler		--
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	66.107.616	3.598.363
Pay başına kazanç	0,0007	0,00003
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0007	0,00003

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hissedenden 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Vadeli mevduat	283.586.876	118.732.252
Vadesiz mevduat	826.164	17.173.993
Toplam	284.413.040	135.906.245

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 35.502.383 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.

31 Mart 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Mart 2022				
	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.	--	3.330.377	4.355.279	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	2.422.293	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	15.498	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	441.199	--	198.045	15.360
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	24.705	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	285.412	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	23.334	--	--	57.385
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	964.434	--
	2.743.243	3.330.377	7.971.317	72.745

31 Mart 2022		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	739.179.452	117.000.002
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	16.250.020	16.188.725

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 2.905.962 TL türev işlem karı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
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		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	415.110.903	117.000.002
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	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 karı muhasebeleştirilmiştir

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 - 31 Mart 2022				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	1.482.623	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	130.095.112	--	1.975.380	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	45.042	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	13.908	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	113.170	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	8.751.710	--	409.901	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	54.869	--	152.663	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	9.867	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	448.828	--	1.582.748	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş.	33.010	--	--	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	195.349	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	89.141	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	6.342	--	408.828	17.117	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	2.677.911	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	--	--	--	394.348	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	--	--	193.520	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.328.087	33.835.046	--	228.045
	140.872.494	4.328.087	41.702.474	411.465	228.045

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir.

31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 3.957.765 TL (31 Aralık 2021: 7.354.785 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 1.986.251 TL (31 Aralık 2021: 3.199.174 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

(**) İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Tuzla Meydan Çarşısı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir.

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

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

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Milli Reasurans A.Ş	--	31.551.706
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş	--	1.577.585
	--	33.129.291

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 Mart 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilen menkul kıymetlere ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Milli Reasurans A.Ş.	753.344	2.370.012
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	105.283	15.832
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	52.239	23.358
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	486.045
T. İş Bankası A.Ş.	--	2.948
	910.866	2.898.195

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür, genel müdür yardımcıları ve iç sistemler grup başkanına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.088.944	1.561.717
Kıdem tazminatı karşılığı	869.225	798.156
	2.958.169	2.359.873

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	14,6371	14,6635	13,3290	13,353
Avro	16,2855	16,3148	15,0867	15,1139

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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:

31 Mart 2022	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	113.859.592	3.217.025	4.100.069
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	113.859.592	3.217.025	4.100.069
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.342.259	--	82.420
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	1.342.259	--	82.420
9. TOPLAM VARLIKLAR	115.201.851	3.217.025	4.182.490
10. Ticari Borçlar	432.611	237	26.303
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.125.081	223.221	236.097
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	7.557.692	223.458	262.400
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	7.557.692	223.458	262.400
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	107.644.159	2.993.567	3.920.089
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	113.426.981	3.216.787	4.073.766
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	56.972.426	1.599.862	2.363.601
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	63.127.476	1.828.058	2.569.236
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 artışa ifade eder.

31 Mart 2022		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.708.443	(4.708.443)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	4.708.443	(4.708.443)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	6.634.332	(6.634.332)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	6.634.332	(6.634.332)
31 Aralık 2021		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın 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)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	291.328.349	138.562.954
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	6.534.641.149	6.248.006.075
C	İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	7.173.734	5.768.402
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
	Diğer varlıklar		294.579.506	283.983.867
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.127.722.738	6.676.321.298
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.387.622.964	1.043.235.341
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	9.589.374	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	III-48.1. Md. 31	5.541.770.495	5.475.662.879
	Diğer kaynaklar		188.739.905	151.402.109
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	7.127.722.738	6.676.321.298
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	290.684.681	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)	8.333.022	8.333.022
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	7.173.734	5.768.402
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	35.502.383	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)	285.056.709	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 ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

(**) Söz konusu tutar Şirket'in iştiraki Kanyon Yön. İşl. Paz. A.Ş.'den temettü alacağıdan oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	92%	94%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	4%	2%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	26%	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)	4%	2%	Azami %10