

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

27 Ekim 2021

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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



Building a better
working world

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2021 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 26'nolu dipnota dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

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


Patih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Ekim 2021
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Özet Nakit Akış Tablosu.....	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	16
4 Bölümlere göre raporlama	16
5 Nakit ve nakit benzerleri	19
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	20
7 Finansal borçlanmalar	21
8 Ticari alacaklar ve borçlar	23
9 Diğer alacaklar ve borçlar	24
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24
11 Stoklar	27
12 Maddi duran varlıklar	28
13 Maddi olmayan duran varlıklar	29
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	30
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	31
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	32
18 Özkaynaklar	33
19 Hasılat ve satışların maliyeti	35
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	35
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler	36
22 Finansman gelirleri/giderleri	36
23 Pay başına kazanç	37
24 İlişkili taraf açıklamaları	37
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	42
26 Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar	45
27 Raporlama döneminden sonraki olaylar	46
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	47

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
	Notlar		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		484.509.441	464.909.637
Nakit ve nakit benzerleri	5	102.581.117	59.156.089
Ticari alacaklar	8	118.831.774	125.644.421
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.947.900	2.183.477
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		115.883.874	123.460.944
Diğer alacaklar	9	5.473.239	6.374.055
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	24	--	1.175.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.473.239	5.199.055
Türev araçlar	6	24.090.787	33.617.110
Stoklar	11	192.061.928	234.619.247
Peşin ödenmiş giderler	16	32.669.713	5.234.925
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	954.472	211.610
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		31.715.241	5.023.315
Diğer dönen varlıklar	16	8.800.883	263.790
Duran Varlıklar		4.859.877.331	4.760.495.830
Finansal yatırımlar	6	228.460.744	230.571.960
Ticari alacaklar	8	3.177.738	13.203.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.177.738	13.203.105
Stoklar	11	330.332.147	200.107.126
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	5.105.512	4.285.294
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.949.752.710	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	291.164.672	318.570.000
Maddi duran varlıklar	12	41.002.412	41.395.040
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.247.293	939.699
Peşin ödenmiş giderler	16	9.634.103	8.799.170
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		9.634.103	8.799.170
TOPLAM VARLIKLAR		5.344.386.772	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.082.733.208	962.552.803
Kısa vadeli borçlanmalar	7	617.072.177	446.021.370
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	308.031.321	222.657.441
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		309.040.856	223.363.929
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	337.662.295	437.419.301
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	235.301.462	235.880.646
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		102.360.833	201.538.655
Ticari borçlar	8	10.004.279	8.041.258
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	2.305.331	2.896.856
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.698.948	5.144.402
Diğer borçlar	9	11.942.717	11.374.522
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	11.942.717	11.374.522
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		93.111.378	38.013.150
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	93.111.378	38.013.150
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	307.623	2.107.021
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	100.746	47.113
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		206.877	2.059.908
Kısa vadeli karşılıklar		8.856.250	7.207.646
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	472.210	459.525
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.384.040	6.748.121
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.637.541	2.460.885
Türev araçlar	6	1.138.948	9.907.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler		119.947.826	131.898.858
Uzun vadeli borçlanmalar	7	117.043.678	129.538.235
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	117.043.678	129.538.235
Uzun vadeli karşılıklar		2.904.148	2.360.623
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	2.904.148	2.360.623
ÖZKAYNAKLAR		4.141.705.738	4.130.953.806
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		40.791.881	40.791.881
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		41.094.769	41.094.769
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(302.888)	(302.888)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	71.190.580	70.941.969
Geçmiş yıllar karları	18	2.819.651.274	2.553.397.882
Net dönem karı		10.751.932	266.502.003
TOPLAM KAYNAKLAR		5.344.386.772	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Hasılat	19	286.534.519	120.618.348	444.892.579	224.958.034
Satışların maliyeti (-)	19	(117.325.582)	(51.035.608)	(290.937.616)	(170.892.716)
Brüt Kar		169.208.937	69.582.740	153.954.963	54.065.318
Genel yönetim giderleri (-)	20	(24.170.149)	(6.135.279)	(24.058.783)	(6.590.945)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(4.723.819)	(1.583.231)	(5.370.235)	(1.392.544)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	8.260.414	1.493.080	11.121.683	3.578.106
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(2.733.767)	(737.137)	(2.566.813)	(292.934)
Esas Faaliyet Karı		145.841.616	62.620.173	133.080.815	49.367.001
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.320.219	647.899	1.505.694	450.526
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		147.161.835	63.268.072	134.586.509	49.817.527
Finansman gelirleri	22	17.372.121	(5.527.172)	23.884.495	13.273.888
Finansman giderleri (-)	22	(153.782.024)	(42.374.686)	(167.536.073)	(60.248.795)
Vergi Öncesi Karı		10.751.932	15.366.214	(9.065.069)	2.842.620
Vergi Gideri		--	--	--	--
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelemiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		10.751.932	15.366.214	(9.065.069)	2.842.620
Pay başına kazanç	23	0,0001	0,0002	(0,0001)	0,00003

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
	Not			
Dönem karı	10.751.932	15.366.214	(9.065.069)	2.842.620
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	10.751.932	15.366.214	(9.065.069)	2.842.620

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078
Transferler		--	--	--	--	--	4.992.177	292.397.602	(297.389.779)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	(9.065.069)	(9.065.069)
30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(384.800)	36.951.956	70.941.969	2.553.397.882	(9.065.069)	3.851.162.009
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806
Transferler		--	--	--	--	--	248.611	266.253.392	(266.502.003)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	10.751.932	10.751.932
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	71.190.580	2.819.651.274	10.751.932	4.141.705.738

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		10.751.932	(9.065.069)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.831.959	1.714.482
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.039.836	1.140.432
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	1.039.836	1.140.432
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		584.510	509.921
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	584.510	509.921
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(15.260.905)	(26.774.283)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	2.111.216	(2.889.788)
- TÜREV finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(17.372.121)	(23.884.495)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.320.219)	(1.505.694)
- İştraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.320.219)	(1.505.694)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		114.204.772	100.301.748
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(3.050.808)	(4.906.582)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	117.255.580	105.208.330
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		28.969.477	52.546.895
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		140.801.362	118.868.432
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		15.798.179	3.783.517
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(764.423)	(658.031)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		16.562.602	4.441.548
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		900.816	98.268
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.175.000	325.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(274.184)	(226.732)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		39.276.061	222.981.147
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(28.269.721)	2.385.791
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.963.021	(30.538.191)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(591.535)	(30.462.945)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		2.554.556	(75.246)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		568.200	891.623
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		568.200	891.623
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		55.098.229	(102.204.070)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		55.098.229	(102.204.070)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(1.799.398)	(20.011.721)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(6.724.510)	21.953.172
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(8.537.089)	12.616.687
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.812.579	9.336.485
		217.612.239	218.207.968
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(28.302)	(265.376)
Alınan faizler	5, 19	2.900.804	6.114.931
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		220.484.741	224.057.523
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(109.572.547)	(10.425.571)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.746.925)	(901.827)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(997.287)	(297.236)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(749.638)	(604.591)
Alınan temettüleri		500.000	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(110.819.472)	(11.327.398)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		19.643.527	12.951.242
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.513.785)	(6.529.072)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.695.537.851	233.236.250
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.680.930.966)	(665.359.387)
Ödenen faiz	7	(106.629.885)	(101.539.608)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(73.893.258)	(527.240.575)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		35.772.011	(314.510.450)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		7.503.013	8.715.484
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		43.275.024	(305.794.966)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	58.915.973	386.968.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	102.190.997	81.173.374

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 66’dır (31 Aralık 2020: 69).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27 Ekim 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına (Uluslararası Muhasebe Standartları (“UMS”) / Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UFRS”) uygulamasını benimseyenler dahil) uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (“UMSK”) tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“UMS/TMS 29”) uygulanmamıştır.

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu Standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket’in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Yabancı para işlemleri

Şirket’in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 9 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar(devamı)

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisi sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşirse de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar(devamı)

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

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

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

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

TFRS 3 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, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16 Değişiklikleri-Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37 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 ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

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

TMS 1 Değişiklikleri-Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar"e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. 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.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar(devamı)

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten 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.

iii) Yıllık İyileştirmeler-2018-2020 Dönemi

KGG 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.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın 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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 484.509.441 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.082.733.208 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 598.223.767 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 93.111.378 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 230 milyon TL kira geliri elde edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
Kanyon	50	5.105.512	50	4.285.294
		5.105.512		4.285.294

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

Kanyon	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	27.581.404	21.095.672
Duran varlıklar	1.091.409	1.266.553
Kısa vadeli borçlar	(17.015.322)	(12.725.896)
Uzun vadeli borçlar	(1.446.467)	(1.065.741)
Net varlıklar	10.211.024	8.570.588

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020
Gelirler	50.308.382	51.718.089
Giderler (-)	(47.667.945)	(48.706.701)

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.320.219 TL tutarında karı (30 Eylül 2020: 1.505.694 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2021															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	4.734.378	27.827.977	285.931	789.604	21.415.302	--	2.023.578	85.770.122	813.056	2.585.905	407.917	69.425	--	--	146.723.195
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	0	28.499.172	--	--	--	--	--	--	--	--	28.499.172
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	0	--	--	--	--	--	12.352.269	72.532.402	21.426.482	--	106.311.153
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	26.836	--	63.291	--	--	--	--	663.210	--	--	--	--	753.337
Diğer Gelirler	--	--	--	--	37.780	--	--	--	--	--	--	2.951	--	--	40.731
Gayrimenkul Gelirleri	4.734.378	27.827.977	312.767	789.604	21.516.373	28.499.172	2.023.578	85.770.122	813.056	3.249.115	12.760.186	72.604.778	21.426.482	--	282.327.588
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	0	--	--	--	--	--	9.101.794	53.195.670	17.922.675	--	80.220.139
İşletme Giderleri	--	8.050.999	224.336	--	7.117.048	--	202.312	--	720.630	7.966.925	433.549	1.616.564	--	171.538	26.503.901
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	295.984	2.115.308	214.542	24.394	1.803.714	957.587	105.526	1.086.642	65.502	779.655	--	169.517	--	--	7.618.371
Sigorta Giderleri	72.851	508.007	56.275	27.083	317.885	--	22.919	734.264	112.283	356.899	16.748	49.335	--	28.994	2.303.543
Diğer	18.587	75.151	--	--	71.140	12.500	--	--	--	16.324	164.406	321.047	--	473	679.628
Satışların Maliyeti	387.422	10.749.465	495.153	51.477	9.309.787	970.087	330.757	1.820.906	898.415	9.119.803	9.716.497	55.352.133	17.922.675	201.005	117.325.582
Brüt Kar	4.346.956	17.078.512	(182.386)	738.127	12.206.586	27.529.085	1.692.821	83.949.216	(85.359)	(5.870.688)	3.043.689	17.252.645	3.503.807	(201.005)	165.002.006
Sermaye yatırımları	72.035	348.915	---	--	2.621.543	--	--	223.715	--	3.813.676	--	218.928	3.797.683	131.873.723	142.970.218

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Aksiyeriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2020															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	4.238.748	29.010.923	254.411	619.691	17.680.507	--	1.753.268	76.389.492	659.193	2.312.155	352.058	318.478	--	--	133.588.924
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	23.116.221	--	--	--	--	--	--	--	--	23.116.221
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	11.950.306	120.261.156	149.397.568	--	281.609.030
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	45.211	--	56.888	--	--	--	--	558.965	208.264	265.651	--	--	1.134.979
Diğer Gelirler	--	56.399	--	--	40.742	--	--	--	--	369	19.009	17.052	--	--	133.571
Gayrimenkul Gelirleri	4.238.748	29.067.322	299.622	619.691	17.778.137	23.116.221	1.753.268	76.389.492	659.193	2.871.489	12.529.637	120.862.337	149.397.568	-	439.582.725
Konuş Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9.806.595	120.407.155	125.014.987	--	255.228.737
İşletme Giderleri	--	7.615.591	150.187	--	5.739.866	--	111.800	--	639.182	7.671.292	677.955	3.179.046	--	234.756	26.019.675
Vergi, Resim ve Hariç Gideleri	283.091	2.069.645	213.701	23.329	1.725.110	915.438	100.959	1.039.436	67.631	619.633	--	268.269	--	1.624	7.327.866
Sigorta Giderleri	26.299	543.799	17.691	21.179	257.770	--	13.095	630.863	82.558	49.722	57.381	137.307	--	19.799	1.857.463
Diğer	--	117.034	13.169	--	26.145	37.500	--	--	5.802	213.179	--	63.289	--	27.757	503.875
Satışların Maliyeti	309.390	10.346.069	394.748	44.508	7.748.891	952.938	225.854	1.670.299	795.173	8.553.826	10.541.931	124.055.066	125.014.987	283.936	290.937.616
Brüt Kar	3.929.358	18.721.253	(95.126)	575.183	10.029.246	22.163.283	1.527.414	74.719.193	(135.980)	(5.682.337)	1.987.706	(3.192.729)	24.382.581	(283.936)	148.645.109
Sermaye yatırımları	131.967	728.453	5.862.901	--	545.400	--	--	45.577	--	1.503.959	--	354.498	13.111.625	17.109.215	39.393.595

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
Bölüm gelirleri	282.327.588	439.582.725
Dağıtılamayan gelirler	4.206.931	5.309.854
Toplam hasılat	286.534.519	444.892.579

Satışların maliyeti	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
Bölüm giderleri (-)	117.325.582	(290.937.616)
Toplam satışların maliyeti	117.325.582	(290.937.616)

Varlıklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bölüm varlıkları	4.763.311.457	4.695.920.809
Diğer varlıklar	122.009.512	138.847.526
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	459.065.803	390.637.132
Toplam varlıklar	5.344.386.772	5.225.405.467

Yükümlülükler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bölüm yükümlülükleri	1.168.973.640	1.065.467.611
Diğer yükümlülükler	33.707.394	28.984.050
Toplam yükümlülükler	1.202.681.034	1.094.451.661

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadeli mevduat	66.458.765	56.249.378
Vadesiz mevduat	23.157.690	818.504
Yatırım fonları	12.964.662	2.088.207
	102.581.117	59.156.089
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(390.120)	(240.116)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	102.190.997	58.915.973

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<u>Vadeli Mevduat:</u>			30 Eylül 2021
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
ABD Doları	0,25%-0,90%	Kasım 2021	43.458.204
TL	15,75%-17,9%	Kasım 2021	23.000.561
			66.458.765
			30 Eylül 2021
		<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>
Yatırım fonları		12.901.639	12.964.662
			12.901.639
			12.964.662
<u>Vadeli Mevduat:</u>			31 Aralık 2020
<u>Para cinsi</u>	<u>Faiz oranı</u>	<u>Vade</u>	
Avro	0,50%	Şubat 2021	2.253.698
ABD Doları	0,25-0,90%	Şubat 2021	38.803.466
TL	16,75%	Ocak 2021	15.192.214
			56.249.378
			31 Aralık 2020
		<u>Maliyet</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değeri</u>
Yatırım fonları		2.087.654	2.088.207
			2.087.654
			2.088.207

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	228.460.744	230.571.960
Toplam	228.460.744	230.571.960

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

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

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	230.571.960	394.715.000
Çıkışlar	--	(175.592.488)
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(2.111.216)	2.889.788
Kapanış bakiyesi	228.460.744	222.012.300

Türev araçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	24.090.787	33.617.110
Toplam	24.090.787	33.617.110

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	1.138.948	9.907.650
Toplam	1.138.948	9.907.650

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	255.395.025	151.629.029
Çıkarılmış bono ve senetler	361.677.152	294.392.341
Toplam	617.072.177	446.021.370

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	337.662.295	234.151.528
Çıkarılmış tahviller	--	203.267.773
Toplam	337.662.295	437.419.301

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	117.043.678	129.538.235
Toplam	117.043.678	129.538.235

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

30 Eylül 2021				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4,25	22.058.824	82.346.591	117.043.678
TL	13,00-20,15	510.710.729	510.710.729	--
Toplam			593.057.320	117.043.678

31 Aralık 2020				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4,25	26.761.797	66.906.736	129.538.235
TL	11,75-13,00	318.873.821	318.873.821	--
Toplam			385.780.557	129.538.235

Şirket, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; bir kısmının vade sonu dönem içerisinde dolan, vadesi 11 gün ile 1 yıl arasında değişen, %18,30-%20,25 faiz oranı aralığında toplam 610.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çıkarılmış bonoların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGYK2118	19,15%	130.000.000	14 Temmuz 2021	15 Kasım 2021	127.054.368
TRFISGYA2110	19,15%	170.000.000	18 Ağustos 2021	16 Aralık 2021	163.538.994
TRFISGY12219	19,10%	75.000.000	17 Eylül 2021	14 Ocak 2022	71.083.790
					361.677.152

31 Aralık 2020					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	102.924.684
TRFISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.343.089
TRFISGY12110	14,10%	150.000.000	19 Ekim 2020	20 Ocak 2021	148.880.440
TRFISGY22119	15,75%	50.750.000	18 Kasım 2020	18 Şubat 2021	49.717.170
TRFISGY42117	16,90%	100.000.000	2 Aralık 2020	6 Nisan 2021	95.794.731
					497.660.114

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.012.978.908	1.438.508.447
Finansal borçlanma alımları	1.695.537.851	233.236.250
Anapara ödemesi	(1.680.930.966)	(665.359.387)
Faiz ödemesi	(106.629.885)	(101.539.608)
Faiz tahakkuku	114.349.720	106.292.356
Yabancı para çevrim farkı	36.472.522	61.262.379
Kapanış bakiyesi	1.071.778.150	1.072.400.438

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Gelir tahakkukları	76.615.405	65.695.716
Müşterilerden alacaklar	37.829.920	56.274.184
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.947.900	2.183.477
Alacak senetleri	1.492.492	1.563.501
Alacak senetleri reeskontu (-)	(53.943)	(72.457)
Şüpheli ticari alacaklar	7.529.970	6.490.134
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(7.529.970)	(6.490.134)
	118.831.774	125.644.421
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	7.698.948	5.144.402
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	2.305.331	2.896.856
	10.004.279	8.041.258

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ticari alacakların 7.529.970 TL (30 Eylül 2020: 6.552.196 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(6.490.134)	(5.411.764)
Dönem gideri (-)	(1.507.676)	(1.509.830)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	467.840	369.398
Kapanış bakiyesi	(7.529.970)	(6.552.196)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	2.070.675	10.635.788
Gelir tahakkukları	1.107.063	2.567.317
	3.177.738	13.203.105

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	5.473.239	5.199.055
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	--	1.175.000
	5.473.239	6.374.055

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	9.312.896	10.427.563
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	2.629.821	946.959
	11.942.717	11.374.522

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.949.752.710	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	291.164.672	318.570.000
Toplam	4.240.917.382	4.261.194.436

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.363.027.312 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.263.594.913 TL).

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 4.206.337 TL (30 Eylül 2020: 1.084.027 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.339.000.000	223.715	--	--	--	1.339.223.715
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.133.076.000	348.915	--	--	--	1.133.424.915
Kanyon Alışveriş Merkezi	580.258.447	2.621.543	--	--	--	582.879.990
İstanbul Marmara Park AVM	245.330.000	--	--	--	--	245.330.000
İzmir Ege Perla AVM	235.000.000	3.813.676	--	--	--	238.813.676
Ankara İş Kule Binası	154.745.000	72.035	--	--	--	154.817.035
Maslak Ofis Binası	130.385.000	--	--	--	--	130.385.000
Taksim Ofis Lamartine	73.830.000	--	--	--	--	73.830.000
İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	25.095.000	--	--	--	--	25.095.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	17.935.000	--	--	--	--	17.935.000
Levent Arsası	7.969.989	48.390	--	--	--	8.018.379
	3.942.624.436	7.128.274	--	--	--	3.949.752.710
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	248.795.000	42.369.672	--	--	--	291.164.672
Üsküdar Arsası	69.775.000	60.074.601	--	(129.849.601)	--	--
	318.570.000	102.444.273	--	(129.849.601)	--	291.164.672
Toplam	4.261.194.436	109.572.547	--	(129.849.601)	--	4.240.917.382

30 Eylül 2021 itibarıyla Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 175.222.367 TL (30 Eylül 2020: 156.705.146 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 37.105.443 TL’dir (30 Eylül 2020: 35.708.878 TL).

Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket’in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2020 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2021	2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşısı	Doğrudan kapitalizasyon	Doğrudan kapitalizasyon
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Kartal Manzara Adalar	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi
Üsküdar Arsası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	Ahımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.198.000.000	45.577	--	--	140.954.423	1.339.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.068.763.000	1.146.960	--	--	63.166.040	1.133.076.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	614.479.043	640.303	--	--	(34.860.899)	580.258.447
İzmir Ege Perla AVM	270.100.000	3.216.602	--	--	(38.316.602)	235.000.000
İstanbul Marmara Park AVM	202.139.000	--	--	--	43.191.000	245.330.000
Ankara İş Kule Binası	151.865.000	158.465	--	--	2.721.535	154.745.000
Maslak Ofis Binası	114.923.000	6.316.484	--	--	9.145.516	130.385.000
Taksim Ofis Lamartine	57.042.000	--	--	--	16.788.000	73.830.000
İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	23.700.000	--	--	--	1.395.000	25.095.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	16.224.000	--	--	--	1.711.000	17.935.000
Levent Arsası	7.161.458	92.556	--	--	715.975	7.969.989
	3.724.396.501	11.616.947	--	--	206.610.988	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	210.047.000	1.476.296	--	--	37.271.704	248.795.000
Üsküdar Arsası	51.490.000	837.741	--	--	17.447.259	69.775.000
	261.537.000	2.314.037	--	--	54.718.963	318.570.000
Toplam	3.985.933.501	13.930.984	--	--	261.329.951	4.261.194.436

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kartal Manzara Adalar (*)	138.415.830	189.922.001
Ömerli Kasaba Projesi(**)	29.005.640	-
İzmir Ege Perla (***)	22.725.760	28.827.471
Topkapı İnistanbul projesi (****)	1.914.698	15.869.775
Toplam	192.061.928	234.619.247
Uzun vadeli stoklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Tuzla Arsası	219.735.027	219.317.379
Üsküdar Arsası(*****)	144.914.499	-
Ömerli Kasaba Projesi(**)	-	15.107.126
Stok değer düşüklüğü karşılığı(-)	(34.317.379)	(34.317.379)
Toplam	330.332.147	200.107.126

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 863 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 13.316.710 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.738.972 TL) (Not 17)).

(**) Ömerli Kasaba projesine ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 65.024.296 TL'dir (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 211 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.518.148 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.494.079 TL) (Not 17).

(****) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2021 itibarıyla taşınmazlardan 2.736 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 13.252.224 TL'dir (31 Aralık 2020: 32.780.099 TL) (Not 17).

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar (devamı)

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

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(34.317.379)	(43.821.732)
Dönem gideri (-)	--	--
Stok değer düşüklüğü karşılığı iptali	--	--
Kapanış bakiyesi	(34.317.379)	(43.821.732)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Alımlar	--	--	650.744	395.264	1.046.008
Çıkışlar	--	--	--	(48.721)	(48.721)
30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi	45.681.656	85.950	1.025.391	4.164.710	50.957.707
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
Dönem gideri	1.040.055	--	153.809	196.051	1.389.915
30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi	6.194.711	85.950	334.887	3.339.747	9.955.295
1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri	40.527.000	--	193.569	674.471	41.395.040
30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri	39.486.945	--	690.504	824.963	41.002.412
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Alımlar	--	--	--	322.173	322.173
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	4.142.813	--	--	--	4.142.813
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
Dönem gideri	1.255.813	--	74.929	199.942	1.530.684
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	40.527.000	--	193.569	674.471	41.395.040

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 39.486.945 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta 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 tutarındaki ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (30 Eylül 2020: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kullanılan 3.130.190 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
Alımlar	749.638	749.638
30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi	6.209.758	6.209.758
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
Dönem gideri	442.044	442.044
30 Eylül 2021 kapanış bakiyesi	4.962.465	4.962.465
1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri	939.699	939.699
30 Eylül 2021 itibarıyla net defter değeri	1.247.293	1.247.293
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
Alımlar	785.090	785.090
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
Dönem gideri	776.475	776.475
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	939.699	939.699

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kullanılan 3.520.230 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Borç karşılıkları (*)	7.176.043	5.540.124
Dava karşılıkları	1.207.997	1.207.997
Toplam	8.384.040	6.748.121

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar (**)	176.337.147	114.147.836
Alınan ipotekler	9.386.661	20.903.410
Toplam	185.723.808	135.051.246

(*) Şirket'in 30 Eylül 2021 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından, T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan ve taşınmazlara ait emlak vergisi gider tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	2.116.955.484	1.921.039.304
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	24.988.576	45.289.792
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	2.141.944.060	1.966.329.096

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 35.266.684 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 444.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla %1'dir (31 Aralık 2020: %1).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarını etkilemesi açısından önem arz eden davası bulunmamakta olup, Şirket aleyhine açılan davaların 84 adeti iş davası, 69 adeti tüketici davası ve 15 adeti diğer muhtelif davalardan oluşmaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 30 Eylül 2021 itibarıyla ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	227.264.648	213.646.707
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	693.644.772	742.427.226
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	4.227.594.210	3.772.286.340
Toplam	5.148.503.630	4.728.360.273

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmamış izin karşılıkları	472.210	459.525
Toplam	472.210	459.525

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	2.904.148	2.360.623
Toplam	2.904.148	2.360.623

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

30 Eylül 2021 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık aylık 8.284,51 TL (30 Eylül 2020: 7.117 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %12,40 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: yıllık %8 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %12,40 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen net iskonto oranı).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.360.623	2.013.706
Hizmet maliyeti	309.205	271.049
Faiz maliyeti	262.622	230.213
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(28.302)	(265.376)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	2.904.148	2.249.592

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İş avansları (*)	30.875.885	4.178.201
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	954.472	211.610
Gelecek aylara ait giderler	839.356	845.114
Toplam	32.669.713	5.234.925

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İş avansları (*)	9.534.903	8.699.970
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	99.200
Toplam	9.634.103	8.799.170

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	8.419.293	--
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	298.521	173.231
Verilen depozito ve teminatlar	83.069	90.559
Toplam	8.800.883	263.790

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	2.348.293	2.211.674
Ödenecek SGK kesintileri	289.248	249.211
Toplam	2.637.541	2.460.885

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait gelirler	206.877	2.059.908
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	100.746	47.113
Toplam	307.623	2.107.021

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	93.111.378	38.013.150
Toplam	93.111.378	38.013.150

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		30 Eylül 2021		31 Aralık 2020
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	50,51	484.271.929	50,51	484.271.866
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	42,38	406.326.357	42,38	406.326.420
Toplam ödenmiş sermaye		958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 958.750.000 TL). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2020: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2020: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların tamamı Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olup, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir. Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	71.190.580	70.941.969
Toplam	71.190.580	70.941.969

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş Yıllar Karları

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Geçmiş yıl karları	2.819.651.274	2.553.397.882
Toplam	2.819.651.274	2.553.397.882

Kar dağıtımı

Şirketin 24 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2020 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 24 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2020 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Kira gelirleri	146.723.195	53.527.014	133.588.922	44.365.047
Konut satış gelirleri	106.311.153	54.191.961	281.609.030	170.758.947
Üst hakkı gelirleri	28.499.172	11.459.505	23.116.224	8.113.587
Aidat ve hizmet gelirleri	753.337	294.083	1.134.979	256.693
Diğer gelirler	40.731	368	133.570	45.960
Toplam gayrimenkul gelirleri	282.327.588	119.472.931	439.582.725	223.540.234
Banka mevduatı faiz gelirleri	3.050.808	728.402	4.906.582	1.235.304
Menkul kıymet alım-satım karı	1.156.123	417.015	403.272	182.496
Toplam borçlanma araçları gelirleri	4.206.931	1.145.417	5.309.854	1.417.800
Toplam hasılat	286.534.519	120.618.348	444.892.579	224.958.034
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Konut satış maliyetleri	(80.220.139)	(38.783.099)	(255.228.737)	(159.415.476)
İşletme giderleri	(26.503.901)	(9.565.097)	(26.019.673)	(8.328.140)
Vergi resim ve harç giderleri	(7.618.371)	(1.685.627)	(7.327.866)	(2.510.430)
Sigorta giderleri	(2.303.543)	(797.270)	(1.857.463)	(475.436)
Diğer	(679.628)	(204.515)	(503.877)	(163.234)
Toplam	(117.325.582)	(51.035.608)	(290.937.616)	(170.892.716)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(15.659.149)	(3.892.212)	(16.214.958)	(4.122.141)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(3.475.586)	(959.957)	(3.203.541)	(1.078.374)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.831.958)	(639.231)	(1.714.480)	(580.373)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(1.039.836)	(67.469)	(1.140.430)	(716.009)
Vergi, resim ve harç giderleri	(96.340)	(22.890)	(60.294)	(19.179)
Diğer	(2.067.280)	(553.520)	(1.725.080)	(74.869)
Toplam	(24.170.149)	(6.135.279)	(24.058.783)	(6.590.945)
	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(2.409.100)	(614.330)	(3.496.830)	(253.799)
Satış komisyonu giderleri	(1.298.793)	(587.039)	(709.801)	(701.467)
Danışmanlık giderleri	(849.340)	(295.645)	(975.105)	(374.416)
Satış ofisi giderleri	(73.010)	(52.929)	(117.440)	(24.970)
Diğer	(93.576)	(33.288)	(71.059)	(37.892)
Toplam	(4.723.819)	(1.583.231)	(5.370.235)	(1.392.544)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kur farkı geliri	7.851.759	1.448.893	7.748.512	4.191.832
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	--	--	2.889.788	(792.347)
Diğer gelirler	408.655	44.187	483.383	178.621
Toplam	8.260.414	1.493.080	11.121.683	3.578.106

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	(2.111.216)	(736.420)	--	--
Gayrimenkul yatırım fonu pay devri	--	--	(2.126.601)	--
Diğer giderler	(622.551)	(717)	(440.212)	(292.934)
Toplam	(2.733.767)	(737.137)	(2.566.813)	(292.934)

22. Finansman gelirleri/giderleri

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Finansman gelirleri				
Türev işlem karı	17.372.121	(5.527.172)	23.884.495	13.273.888
	17.372.121	(5.527.172)	23.884.495	13.273.888

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020	1 Temmuz- 30 Eylül 2020
Finansman giderleri				
Kredi faiz giderleri	(117.255.580)	(39.322.541)	(105.208.330)	(30.428.034)
Kur farkı gideri	(36.472.501)	(3.046.324)	(61.262.377)	(29.826.178)
Diğer finansman giderleri	(53.943)	(5.821)	(1.065.366)	5.417
	(153.782.024)	(42.374.686)	(167.536.073)	(60.248.795)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı / (zararı)	10.751.932	(9.065.069)
Pay başına kazanç	0,0001	(0,0001)
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0001	(0,0001)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadeli mevduat	66.458.765	56.249.378
Vadesiz mevduat	23.157.690	818.504
Toplam	89.616.455	57.067.882

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 35.266.684 TL (31 Aralık 2020: 43.731.303 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 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.	11.357	951.478	396.958	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	82	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.721	--	278.787	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	25.377	--
Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.	--	--	12.980	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	641.520	--	542.043	61.439
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	24.957	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	196.441	--	40.089	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	100.229	--	--	39.307
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	2.994	1.008.392	--
	2.947.900	954.472	2.305.331	100.746

30 Eylül 2021		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	490.696.487	117.043.678
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	52.693.961	3.569.808

30 Eylül 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 9.949.625 TL türev işlem karı muhasebeleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

31 Aralık 2020		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	385.780.557	129.538.235

30 Eylül 2020		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	66.691.497	366.318

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2020				
	Alımlar (*)	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	3.516.044	--	471.740	9.232	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	168.289	--	4.911.897	191.600	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	49.182	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	31.072	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	334.651	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	9.309.400	--	961.490	--	576.894
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	553.247	--	357.193	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	3.502.049	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	145.228	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.546	--	446.180	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	6.010.126	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.906.582	73.941.663	25.328	551.865
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	477.791	--	--
	13.548.526	4.906.582	91.640.262	226.160	1.128.759

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

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 173.465.887 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (30 Eylül 2019: 5.070.252 TL).

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Milli Reasurans A.Ş.	47.637.594	71.024.753
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.489.096	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	1.509.606	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	3.659
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	1.471.823
T. İş Bankası A.Ş.	--	257.295
	52.636.296	72.757.530

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonolara ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Milli Reasurans A.Ş.	7.219.836	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.822.742	133.392
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	178.379	--
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	129.036	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15.832	128.298
T. İş Bankası A.Ş.	1.947	72.062
	9.367.772	333.752

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Ocak- 30 Eylül 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	5.996.285	5.370.425
Kıdem tazminatı karşılığı	716.190	718.795
	6.712.475	6.089.220

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları	Avro	GBP
30 Eylül 2021	8,8433	10,3135	11,9292
31 Aralık 2020	7,3405	9,0079	9,9438

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

30 Eylül 2021			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	66.443.647	4.914.283	2.228.649
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	66.443.647	4.914.283	2.228.649
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	66.443.647	4.914.283	2.228.649
10. Ticari Borçlar	117.574	13.295	--
11. Finansal Yükümlülükler	78.029.118	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.637.965	228.196	157.072
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	81.784.657	9.065.020	157.072
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	117.043.676	13.235.294	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	117.043.676	13.235.294	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	198.828.333	22.300.314	157.072
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	195.072.794	22.058.824	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	195.072.794	22.058.824	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	62.688.108	4.672.792	2.071.577
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14- 15-16a)	(128.746.721)	(17.157.837)	2.228.649
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	22.702.761	2.567.227	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2020			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.195.583	5.305.073	250.191
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	41.195.583	5.305.073	250.191
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	41.195.583	5.305.073	250.191
10. Ticari Borçlar	84.515	11.513	--
11. Finansal Yükümlülükler	64.769.118	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.555.014	324.211	130.457
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	68.408.647	9.159.253	130.457
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	129.538.235	17.647.059	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	129.538.235	17.647.059	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	197.946.882	26.806.312	130.457
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	194.307.353	26.470.588	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	194.307.353	26.470.588	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	37.556.054	4.969.349	119.734
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(153.196.285)	(21.177.028)	250.191
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	33.617.110	4.579.676	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2021		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(15.173.190)	15.173.190
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	19.507.279	(19.507.279)
ABD Doları Net Etki	4.334.089	(4.334.089)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	2.298.517	(2.298.517)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	2.298.517	(2.298.517)
31 Aralık 2020		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(15.544.999)	15.544.999
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	19.430.735	(19.430.735)
ABD Doları Net Etki	3.885.736	(3.885.736)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	225.370	(225.370)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	225.370	(225.370)

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

Koronavirüs küresel salgınının etkilerinin 2021 yılında da devam ettiği görülmekte olup, Şirket pandeminin seyrine göre alınması gereken tüm tedbirleri almaya devam etmektedir.

Aşılama sürecinin hızlanması ve Haziran ayında başlayan normalleşme süreci ile birlikte, salgından en çok etkilenen sektörlerden biri olan perakende sektöründe toparlanmanın başladığı gözlemlenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Bu kapsamda; kira gelirlerinin sürdürülebilir olması, pandemi döneminde kiracı karmasının korunması ve ticari ilişkilerin desteklenmesi amacıyla alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanı kiracılarına Şirket tarafından sağlanan kira desteği bir önceki yılın aynı dönemine göre azalmıştır.

Şirketin 2021 yılında tüm portföyünden elde etmeyi planladığı kira gelirinin 230 milyon TL civarında olması öngörülmektedir.

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

27. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket'in ABD Doları cinsinden kredisinin tamamı 4 Ekim 2021 tarihinde kapatılarak, izleyen dönem için finansal yükümlülükler kaynaklı kur riski sıfırlanmıştır.

Ayrıca, 4 Ekim 2021 tarihinde 2 yıl vadeli 117.000.000 TL tutarında kredi kullanılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	102.581.117	59.156.089
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)		
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	5.105.512	4.285.294
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	1.175.000
Diğer varlıklar		244.927.939	234.296.315
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.344.386.772	5.225.405.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.071.778.150	1.012.978.906
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.384.040	6.748.121
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.141.705.738	4.130.953.807
Diğer kaynaklar		122.518.844	74.724.633
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.344.386.772	5.225.405.467
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve tl cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	89.616.455	57.067.882
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	8.018.379	77.744.989
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1 (a)	5.105.512	4.285.294
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	35.266.684	43.731.304
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	102.581.117	59.156.089

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkilerde mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

					Asgari / Azami oran
	Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	
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)	93%	94%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	1%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1 (a)	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	27%	26%	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve tl cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	1%	Azami %10