

# **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

28 Nisan 2021

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

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

**İçindekiler**

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

## Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

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

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

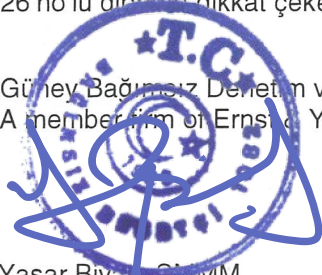
### Sonuç

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

### Dikkat Çekilen Husus

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

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



Yaşar Bivas, SMMM  
Sorumlu Denetçi

28 Nisan 2021  
İstanbul, Türkiye

## **İÇİNDEKİLER**

## **Sayfa**

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

### Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

|                                                          |               | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                          |               | <b>31 Mart</b>                           | <b>31 Aralık</b>                          |
|                                                          | <i>Notlar</i> | <b>2021</b>                              | <b>2020</b>                               |
| <b>VARLIKLAR</b>                                         |               |                                          |                                           |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                   |               | <b>496.376.120</b>                       | <b>464.909.637</b>                        |
| Nakit ve nakit benzerleri                                | 5             | 54.680.137                               | 59.156.089                                |
| Ticari alacaklar                                         | 8             | 131.326.487                              | 125.644.421                               |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>             | 24            | 2.655.984                                | 2.183.477                                 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>     |               | 128.670.503                              | 123.460.944                               |
| Diğer alacaklar                                          | 9             | 5.835.468                                | 6.374.055                                 |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>              | 24            | --                                       | 1.175.000                                 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>      |               | 5.835.468                                | 5.199.055                                 |
| Türev araçlar                                            | 6             | 51.275.108                               | 33.617.110                                |
| Stoklar                                                  | 11            | 220.508.842                              | 234.619.247                               |
| Peşin ödenmiş giderler                                   | 16            | 32.471.998                               | 5.234.925                                 |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>         | 24            | 2.118.479                                | 211.610                                   |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> |               | 30.353.519                               | 5.023.315                                 |
| Diğer dönen varlıklar                                    | 16            | 278.080                                  | 263.790                                   |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                   |               | <b>4.767.864.164</b>                     | <b>4.760.495.830</b>                      |
| Finansal yatırımlar                                      | 6             | 229.818.018                              | 230.571.960                               |
| Ticari alacaklar                                         | 8             | 8.460.152                                | 13.203.105                                |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>     |               | 8.460.152                                | 13.203.105                                |
| Stoklar                                                  | 11            | 208.918.925                              | 200.107.126                               |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar           | 3             | 4.586.514                                | 4.285.294                                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                            | 10            | 3.943.534.760                            | 3.942.624.436                             |
| Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller            | 10            | 320.738.363                              | 318.570.000                               |
| Maddi duran varlıklar                                    | 12            | 41.657.716                               | 41.395.040                                |
| Maddi olmayan duran varlıklar                            | 13            | 1.129.378                                | 939.699                                   |
| Peşin ödenmiş giderler                                   | 16            | 9.020.338                                | 8.799.170                                 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> |               | 9.020.338                                | 8.799.170                                 |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                  |               | <b>5.264.240.284</b>                     | <b>5.225.405.467</b>                      |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

|                                                                                              |        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Mart<br>2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık<br>2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                                                              | Notlar |                                                    |                                                       |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                             |        |                                                    |                                                       |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |        | <b>980.143.957</b>                                 | <b>962.552.803</b>                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                     | 7      | 664.508.405                                        | 446.021.370                                           |
| İlişkili taraflara finansal borçlar                                                          | 24     | 321.511.368                                        | 222.657.441                                           |
| İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar                                                  |        | 342.997.037                                        | 223.363.929                                           |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                             | 7      | 245.971.700                                        | 437.419.301                                           |
| İlişkili taraflara finansal borçlar                                                          | 24     | 245.971.700                                        | 235.880.646                                           |
| İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar                                                  |        | --                                                 | 201.538.655                                           |
| Ticari borçlar                                                                               | 8      | 9.182.821                                          | 8.041.258                                             |
| İlişkili taraflara ticari borçlar                                                            | 24     | 4.527.983                                          | 2.896.856                                             |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                    | 8      | 4.654.838                                          | 5.144.402                                             |
| Diğer borçlar                                                                                | 9      | 10.112.517                                         | 11.374.522                                            |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                     | 9      | 10.112.517                                         | 11.374.522                                            |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                                 |        | 37.131.664                                         | 38.013.150                                            |
| Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri                                    | 17     | 37.131.664                                         | 38.013.150                                            |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)        | 16     | 962.080                                            | 2.107.021                                             |
| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler                                                     | 24     | 63.108                                             | 47.113                                                |
| İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                             |        | 898.972                                            | 2.059.908                                             |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                      |        | 10.562.158                                         | 7.207.646                                             |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                           | 15     | 529.868                                            | 459.525                                               |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                                | 14     | 10.032.290                                         | 6.748.121                                             |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                              | 16     | 1.712.612                                          | 2.460.885                                             |
| Türev araçlar                                                                                | 6      | --                                                 | 9.907.650                                             |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |        | <b>149.544.158</b>                                 | <b>131.898.858</b>                                    |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                     | 7      | 146.929.412                                        | 129.538.235                                           |
| İlişkili taraflara finansal borçlar                                                          | 24     | 146.929.412                                        | 129.538.235                                           |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                      |        | 2.614.746                                          | 2.360.623                                             |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                           | 15     | 2.614.746                                          | 2.360.623                                             |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                           |        | <b>4.134.552.169</b>                               | <b>4.130.953.806</b>                                  |
| 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                                            |
| Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları                                      |        | 41.094.769                                         | 41.094.769                                            |
| Diğer kazanç/kayıplar                                                                        |        | (302.888)                                          | (302.888)                                             |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                          | 18     | 71.190.580                                         | 70.941.969                                            |
| Geçmiş yıllar karları                                                                        | 18     | 2.819.651.274                                      | 2.553.397.882                                         |
| Net dönem karı                                                                               |        | 3.598.363                                          | 266.502.003                                           |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                      |        | <b>5.264.240.284</b>                               | <b>5.225.405.467</b>                                  |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

|                                                                         |               | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                         |               | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart<br/>2021</b>     | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart<br/>2020</b>     |
|                                                                         | <i>Notlar</i> |                                          |                                          |
| Hasılat                                                                 | 19            | 72.031.960                               | 70.862.599                               |
| Satışların maliyeti (-)                                                 | 19            | (26.569.804)                             | (23.889.491)                             |
| <b>Brüt Kar</b>                                                         |               | <b>45.462.156</b>                        | <b>46.973.108</b>                        |
| Genel yönetim giderleri (-)                                             | 20            | (7.722.666)                              | (8.211.625)                              |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)                                   | 20            | (1.538.359)                              | (2.950.510)                              |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                      | 21            | 4.529.599                                | 2.198.421                                |
| Esas faaliyetlerden giderler (-)                                        | 21            | (1.375.775)                              | (5.427.817)                              |
| <b>Esas Faaliyet Karı</b>                                               |               | <b>39.354.955</b>                        | <b>32.581.577</b>                        |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların<br>karlarındaki paylar | 3             | 301.220                                  | 449.355                                  |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>                            |               | <b>39.656.175</b>                        | <b>33.030.932</b>                        |
| Finansman gelirleri                                                     | 22            | 26.051.863                               | 7.117.224                                |
| Finansman giderleri (-)                                                 | 22            | (62.109.675)                             | (60.886.287)                             |
| <b>Vergi Öncesi Karı</b>                                                |               | <b>3.598.363</b>                         | <b>(20.738.131)</b>                      |
| <b>Vergi Gideri</b>                                                     |               |                                          |                                          |
| - Dönem vergi gideri                                                    |               | --                                       | --                                       |
| - Ertelenmiş vergi geliri                                               |               | --                                       | --                                       |
| <b>Dönem Karı</b>                                                       |               | <b>3.598.363</b>                         | <b>(20.738.131)</b>                      |
| Pay başına kazanç                                                       | 23            | 0,00003                                  | (0,0002)                                 |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

|                                                                  | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmiş</i> |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                  | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart<br/>2021</b>     | <b>1 Ocak -<br/>31 Mart<br/>2020</b>     |
| <i>Notlar</i>                                                    |                                          |                                          |
| <b>Dönem karı</b>                                                | <b>3.598.363</b>                         | <b>(20.738.131)</b>                      |
| <b>Diğer kapsamlı gelirler</b>                                   |                                          |                                          |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden<br/>Sınıflandırılmayacaklar</b>      | --                                       | --                                       |
| Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma<br>kazanç/kayıpları       | --                                       | --                                       |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm<br>kazançları/kayıpları | --                                       | --                                       |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                      | <b>3.598.363</b>                         | <b>(20.738.131)</b>                      |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                     | <b>3.598.363</b>                         | <b>(20.738.131)</b>                      |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                 |           |                    |                           |                    | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |                                                         |                                     |                       |                          |                      |
|-------------------------------------------------|-----------|--------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
|                                                 | Notlar    | Ödenmiş sermaye    | Sermaye düzeltme farkları | Pay ihraç primleri | Diğer kayıplar/ kazançlar                                                                    | Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı/ (zararı) | Özkaynaklar          |
|                                                 |           |                    |                           |                    |                                                                                              |                                                         |                                     |                       |                          |                      |
| 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler         |           | 958.750.000        | 240.146.090               | 423.981            | (384.800)                                                                                    | 36.951.956                                              | 65.949.792                          | 2.261.000.280         | 297.389.779              | 3.860.227.078        |
| Transferler                                     |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | 4.992.177                           | 292.397.602           | (297.389.779)            | --                   |
| Toplam kapsamlı gelir                           |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | --                                  | --                    | (20.738.131)             | (20.738.131)         |
| <b>31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>18</b> | <b>958.750.000</b> | <b>240.146.090</b>        | <b>423.981</b>     | <b>(384.800)</b>                                                                             | <b>36.951.956</b>                                       | <b>70.941.969</b>                   | <b>2.553.397.882</b>  | <b>(20.738.131)</b>      | <b>3.839.488.947</b> |
| 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler         |           | 958.750.000        | 240.146.090               | 423.981            | (302.888)                                                                                    | 41.094.769                                              | 70.941.969                          | 2.553.397.882         | 266.502.003              | 4.130.953.806        |
| Transferler                                     |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | 248.611                             | 266.253.392           | (266.502.003)            | --                   |
| Toplam kapsamlı gelir                           |           | --                 | --                        | --                 | --                                                                                           | --                                                      | --                                  | --                    | 3.598.363                | 3.598.363            |
| <b>31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</b> | <b>18</b> | <b>958.750.000</b> | <b>240.146.090</b>        | <b>423.981</b>     | <b>(302.888)</b>                                                                             | <b>41.094.769</b>                                       | <b>71.190.580</b>                   | <b>2.819.651.274</b>  | <b>3.598.363</b>         | <b>4.134.552.169</b> |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

|                                                                                                          |        | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak –<br>31 Mart 2021 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak –<br>31 Mart 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                                          | Notlar |                                                             |                                                             |
| <b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                        |        |                                                             |                                                             |
| <b>Dönem karı</b>                                                                                        |        | <b>3.598.363</b>                                            | <b>(20.738.131)</b>                                         |
| <b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>                                                 |        |                                                             |                                                             |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler                                                         | 12, 13 | 594.464                                                     | 563.310                                                     |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                                          |        | 472.521                                                     | 1.074.976                                                   |
| - Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                            | 8      | 472.521                                                     | 1.074.976                                                   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                       |        | 324.466                                                     | 363.195                                                     |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                     | 15     | 324.466                                                     | 363.195                                                     |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                                        |        | (25.297.922)                                                | (3.962.956)                                                 |
| - Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                 | 21     | 753.941                                                     | 3.154.268                                                   |
| - Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler             | 22     | (26.051.863)                                                | (7.117.224)                                                 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler             |        | (301.220)                                                   | (449.355)                                                   |
| - İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler                                               | 3      | (301.220)                                                   | (449.355)                                                   |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                     |        | 35.245.192                                                  | 38.086.322                                                  |
| - Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                                  | 19     | (717.945)                                                   | (2.495.781)                                                 |
| - Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                  | 22     | 35.963.137                                                  | 40.582.103                                                  |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                       |        | 21.419.848                                                  | 18.009.768                                                  |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>                                      |        | <b>36.055.712</b>                                           | <b>32.947.129</b>                                           |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                       |        |                                                             |                                                             |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                               |        | (1.411.634)                                                 | 8.081.129                                                   |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                               |        | (472.507)                                                   | 98.065                                                      |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)                                       |        | (939.127)                                                   | 7.983.064                                                   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                           |        | 538.587                                                     | 69.284                                                      |
| - İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)                           |        | 1.175.000                                                   | --                                                          |
| - İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)                   |        | (636.413)                                                   | 69.284                                                      |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler                                                  |        | 4.540.728                                                   | 3.414.105                                                   |
| Türev varlıklardaki azalış (artış)                                                                       |        | -                                                           | --                                                          |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)                                                                |        | (27.458.241)                                                | 620.515                                                     |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                 |        | 1.141.563                                                   | (23.406.912)                                                |
| - İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                                   |        | 1.631.117                                                   | (27.941.959)                                                |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)                                           |        | (489.554)                                                   | 4.535.047                                                   |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                           |        | (1.262.005)                                                 | 1.110.623                                                   |
| - İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)                       |        | (1.262.005)                                                 | 1.110.623                                                   |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                   |        | (881.485)                                                   | 1.432.559                                                   |
| - Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)                          |        | (881.485)                                                   | 1.432.559                                                   |
| Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış) |        | (1.144.941)                                                 | (26.946)                                                    |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler                             |        | 2.521.606                                                   | 10.736.001                                                  |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)                                                |        | (14.290)                                                    | 6.489.872                                                   |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                                            |        | 2.535.896                                                   | 4.246.129                                                   |
|                                                                                                          |        | <b>12.639.890</b>                                           | <b>34.977.487</b>                                           |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                         |        |                                                             |                                                             |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                           | 15     | -                                                           | (122.858)                                                   |
| Alınan faizler                                                                                           | 5, 19  | 868.126                                                     | 2.836.823                                                   |
| <b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>                                       |        | <b>13.508.016</b>                                           | <b>37.691.452</b>                                           |
| <b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                            |        |                                                             |                                                             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                         |        | (3.078.687)                                                 | (6.377.194)                                                 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                           | 12, 13 | (1.046.819)                                                 | (466.276)                                                   |
| - Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                               |        | (711.351)                                                   | (7.380)                                                     |
| - Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                       |        | (335.468)                                                   | (458.896)                                                   |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                                      |        | <b>(4.125.506)</b>                                          | <b>(6.843.470)</b>                                          |
| <b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                          |        |                                                             |                                                             |
| Türev araçlardan nakit çıkışları                                                                         |        | (1.513.785)                                                 | (1.317.123)                                                 |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                 | 7      | 551.792.940                                                 | 150.000.000                                                 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                 | 7      | (543.758.966)                                               | (393.362.417)                                               |
| Ödenen faiz                                                                                              | 7      | (24.895.387)                                                | (38.706.510)                                                |
| <b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>                                                    |        | <b>(18.375.198)</b>                                         | <b>(283.386.050)</b>                                        |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b> |        | <b>(8.992.688)</b>                                          | <b>(252.538.068)</b>                                        |
| Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi                              |        | 4.666.917                                                   | 2.287.611                                                   |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>                                                 |        | <b>(4.325.771)</b>                                          | <b>(250.250.457)</b>                                        |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri                                                                     | 5      | 58.915.973                                                  | 386.968.340                                                 |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                                              | 5      | <b>54.590.202</b>                                           | <b>136.717.883</b>                                          |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

### 1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 69’dur (31 Aralık 2020: 69).

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 28 Nisan 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

##### Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

#### Geçerli ve raporlama para birimi

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

#### Ölçüm esasları

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

#### Yabancı para işlemleri

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

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

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar**

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

### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

### **2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

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

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

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

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

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

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar**

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

Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

Değişiklikler, grupta 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 gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

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

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

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

#### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

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

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

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)**

12 Mart 2020’de KGK, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)**

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

##### **TFRS 3’deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan 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 ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### **TMS 16’daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme**

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

##### **TMS 37’deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

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

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

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

## **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

### **2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları**

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK’nın II-14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 23 Ocak 2014 tarihi itibarıyla SPK’nın 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1.a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **2.6 Muhasebe tahminleri**

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

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

### **Cari oran dengesi**

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

|        | Sahiplik oranı<br>(%) | 31 Mart 2021     | Sahiplik oranı<br>(%) | 31 Aralık 2020   |
|--------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Kanyon | 50                    | 4.586.514        | 50                    | 4.285.294        |
|        |                       | <b>4.586.514</b> |                       | <b>4.285.294</b> |

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

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

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

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

|                                | Ankara İş<br>Kule<br>Binası | İstanbul İş<br>Kuleleri<br>Kompleksi | Maslak Ofis<br>Binası | Muğla<br>Marmaris<br>Mallmarine<br>AVM | İstanbul<br>Kanyon<br>Alışveriş<br>Merkezi | İstanbul<br>Marmara<br>Park AVM | Taksim Ofis<br>Lamartine | Tuzla<br>Teknoloji ve<br>Operasyon<br>Merkezi | İstanbul<br>Tuzla Karma | İzmir Ege<br>Perla AVM | Ege Perla<br>Konut/Ofis | Kartal<br>Manzara<br>Adalar | Topkapı<br>İstanbul | Diğer<br>Gayrimen-<br>kuller | Toplam            |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>31 Mart 2020</b>            |                             |                                      |                       |                                        |                                            |                                 |                          |                                               |                         |                        |                         |                             |                     |                              |                   |
| <u>Satış Gelirleri</u>         |                             |                                      |                       |                                        |                                            |                                 |                          |                                               |                         |                        |                         |                             |                     |                              |                   |
| Kira Geliri                    | 1.389.052                   | 10.102.882                           | 82.689                | 234.043                                | 10.050.027                                 | --                              | 609.699                  | 25.463.164                                    | 329.726                 | 1.477.609              | 122.242                 | 122.447                     | --                  | --                           | 49.983.580        |
| Konut Satış Gelirleri          | --                          | --                                   | --                    | --                                     | --                                         | --                              | --                       | --                                            | --                      | --                     | 2.883.728               | 5.069.270                   | 2.484.313           | --                           | 10.437.311        |
| Üst Hakkı Gelirleri            | --                          | --                                   | --                    | --                                     | --                                         | 7.401.518                       | --                       | --                                            | --                      | --                     | --                      | --                          | --                  | --                           | 7.401.518         |
| Aidat ve Hizmet Gelirleri      | --                          | --                                   | 19.883                | --                                     | 18.499                                     | --                              | --                       | --                                            | --                      | --                     | 100.737                 | 265.651                     | --                  | --                           | 404.770           |
| Diğer Gelirler                 | --                          | 26.459                               | --                    | --                                     | 5.464                                      | --                              | --                       | --                                            | --                      | --                     | 19.009                  | 3.003                       | --                  | --                           | 53.935            |
| <b>Gayrimenkul Gelirleri</b>   | <b>1.389.052</b>            | <b>10.129.341</b>                    | <b>102.572</b>        | <b>234.043</b>                         | <b>10.073.990</b>                          | <b>7.401.518</b>                | <b>609.699</b>           | <b>25.463.164</b>                             | <b>329.726</b>          | <b>1.477.609</b>       | <b>3.125.716</b>        | <b>5.460.371</b>            | <b>2.484.313</b>    | <b>--</b>                    | <b>68.281.114</b> |
| <u>İşletme Giderleri</u>       | --                          | 2.601.548                            | 70.545                | --                                     | 2.308.585                                  | --                              | 45.328                   | --                                            | 190.923                 | 3.344.969              | 220.982                 | 1.720.723                   | --                  | 70.647                       | 10.574.250        |
| Konut Satış Maliyetleri        | --                          | --                                   | --                    | --                                     | --                                         | --                              | --                       | --                                            | --                      | --                     | 2.685.939               | 5.098.531                   | 2.433.231           | --                           | 10.217.701        |
| Vergi, Resim ve Harç Giderleri | 94.364                      | 697.393                              | 68.399                | 7.776                                  | 575.276                                    | 305.146                         | 34.103                   | 348.845                                       | 26.419                  | 210.893                | --                      | 11.511                      | --                  | 1.078                        | 2.381.203         |
| Sigorta Giderleri              | 8.766                       | 181.266                              | 5.897                 | 7.060                                  | 98.343                                     | --                              | 4.365                    | 210.288                                       | 27.519                  | --                     | --                      | --                          | --                  | 6.230                        | 549.734           |
| Diğer                          | --                          | 86.224                               | 2.006                 | --                                     | 12.180                                     | --                              | --                       | --                                            | 4.557                   | 11.677                 | --                      | 23.459                      | --                  | 26.500                       | 166.603           |
| <b>Satışların Maliyeti</b>     | <b>103.130</b>              | <b>3.566.431</b>                     | <b>146.847</b>        | <b>14.836</b>                          | <b>2.994.384</b>                           | <b>305.146</b>                  | <b>83.796</b>            | <b>559.133</b>                                | <b>249.418</b>          | <b>3.567.539</b>       | <b>2.906.921</b>        | <b>6.854.224</b>            | <b>2.433.231</b>    | <b>104.455</b>               | <b>23.889.491</b> |
| <b>Brüt Kar</b>                | <b>1.285.922</b>            | <b>6.562.910</b>                     | <b>(44.275)</b>       | <b>219.207</b>                         | <b>7.079.606</b>                           | <b>7.096.372</b>                | <b>525.903</b>           | <b>24.904.031</b>                             | <b>80.308</b>           | <b>(2.089.930)</b>     | <b>218.795</b>          | <b>(1.393.853)</b>          | <b>51.082</b>       | <b>(104.455)</b>             | <b>44.391.623</b> |
| <u>Sermaye yatırımları</u>     | 2.243                       | 579.450                              | 4.713.678             | --                                     | 130.991                                    | --                              | --                       | 45.577                                        | --                      | 661.100                | --                      | 181.056                     | 7.099.181           | 414.811                      | 13.828.087        |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

##### Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

| Hasılat                                   | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bölüm gelirleri                           | 70.923.234               | 68.281.114               |
| Dağıtılamayan gelirler                    | 1.108.726                | 2.581.485                |
| <b>Toplam hasılat</b>                     | <b>72.031.960</b>        | <b>70.862.599</b>        |
| Satışların maliyeti                       | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
| Bölüm giderleri                           | 26.569.804               | 23.889.491               |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b>         | <b>26.569.804</b>        | <b>23.889.491</b>        |
| Varlıklar                                 | 31 Mart 2021             | 31 Aralık 2020           |
| Bölüm varlıkları                          | 4.693.700.890            | 4.695.920.809            |
| Diğer varlıklar                           | 139.786.639              | 138.847.526              |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar | 430.752.756              | 390.637.132              |
| <b>Toplam varlıklar</b>                   | <b>5.264.240.285</b>     | <b>5.225.405.467</b>     |
| Yükümlülükler                             | 31 Mart 2021             | 31 Aralık 2020           |
| Bölüm yükümlülükleri                      | 1.097.215.873            | 1.065.467.611            |
| Diğer yükümlülükler                       | 32.472.242               | 28.984.050               |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>               | <b>1.129.688.115</b>     | <b>1.094.451.661</b>     |

#### 5. Nakit ve nakit benzerleri

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

| <u>Vadeli Mevduat:</u> |                   |                   | 31 Mart 2021          |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| <u>Para cinsi</u>      | <u>Faiz oranı</u> | <u>Vade</u>       |                       |
| ABD Doları             | 0,25-0,90%        | Nisan-Ekim 2021   | 41.016.178            |
|                        |                   |                   | <b>41.016.178</b>     |
|                        |                   |                   | <b>31 Mart 2021</b>   |
|                        |                   | Maliyet           | Gerçeğe Uygun Değeri  |
| Yatırım fonları        |                   | 11.934.009        | 12.040.125            |
|                        |                   | <b>11.934.009</b> | <b>12.040.125</b>     |
|                        |                   |                   | <b>31 Aralık 2020</b> |
| <u>Vadeli Mevduat:</u> |                   |                   |                       |
| <u>Para cinsi</u>      | <u>Faiz oranı</u> | <u>Vade</u>       |                       |
| Euro                   | 0,50%             | Şubat 2021        | 2.253.698             |
| ABD Doları             | 0,25-0,90%        | Şubat 2021        | 38.803.466            |
| TL                     | 16,75%            | Ocak 2021         | 15.192.214            |
|                        |                   |                   | <b>56.249.378</b>     |
|                        |                   |                   | <b>31 Aralık 2020</b> |
|                        |                   | Maliyet           | Gerçeğe Uygun Değeri  |
| Yatırım fonları        |                   | 2.087.654         | 2.088.207             |
|                        |                   | <b>2.087.654</b>  | <b>2.088.207</b>      |

#### 6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

##### Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

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

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

#### Türev araçlar

|                                             | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b> |                   |                   |
| Türev araçlar                               | 51.275.108        | 33.617.110        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>51.275.108</b> | <b>33.617.110</b> |

|                                                 | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020   |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------|
| <b>Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler</b> |              |                  |
| Türev araçlar                                   | -            | 9.907.650        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>-</b>     | <b>9.907.650</b> |

#### 7. Finansal borçlanmalar

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

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

| 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        | --                 |
| <b>Toplam</b>  |                |                       | <b>385.780.557</b> | <b>129.538.235</b> |

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

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

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

| 31 Aralık 2020 |                      |                                 |               |               |                    |
|----------------|----------------------|---------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| ISIN CODE      | Faiz oranı (%)       | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi  | İtfa tarihi   | Kayıtlı değer      |
| TRSISGY12113   | TRLIBOR + 2,00       | 100.000.000                     | 24 Ocak 2019  | 25 Ocak 2021  | 102.924.684        |
| TRSISGY32111   | Gösterge Faiz + 2,50 | 100.000.000                     | 23 Mart 2018  | 23 Mart 2021  | 100.343.089        |
| TRFISGY12110   | 14,10%               | 150.000.000                     | 19 Ekim 2020  | 20 Ocak 2021  | 148.880.440        |
| TRFISGY22119   | 15,75%               | 50.750.000                      | 18 Kasım 2020 | 18 Şubat 2021 | 49.717.170         |
| TRFISGY42117   | 16,90%               | 100.000.000                     | 2 Aralık 2020 | 6 Nisan 2021  | 95.794.731         |
|                |                      | <b>500.750.000</b>              |               |               | <b>497.660.114</b> |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

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

#### 8. Ticari alacaklar ve borçlar

##### *Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar*

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ticari alacakların 6.962.655 TL (31 Aralık 2020: 6.490.134TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

|                                 | 31 Mart 2021       | 31 Mart 2020       |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>  | <b>(6.490.134)</b> | <b>(5.411.764)</b> |
| Dönem gideri (-)                | (632.216)          | (1.297.692)        |
| Şüpheli alacak karşılığı iptali | 159.695            | 222.716            |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>         | <b>(6.962.655)</b> | <b>(6.486.740)</b> |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

##### Uzun vadeli ticari alacaklar

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

#### 9. Diğer alacaklar ve borçlar

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

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

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

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

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

31 Mart 2021 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 52.856.715 TL (31 Mart 2020: 57.385.098 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 11.791.567 TL'dir (31 Mart 2020: 13.761.790 TL).

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2020 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

#### 11. Stoklar

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

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 11. Stoklar (devamı)

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

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

#### 12. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

|                                                    | Binalar (*)       | Makine ve Ekipman | Taşıtlar       | Demirbaşlar      | Toplam            |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                       |                   |                   |                |                  |                   |
| 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         |
| <b>31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi</b>             | <b>45.681.656</b> | <b>85.950</b>     | <b>374.647</b> | <b>3.818.167</b> | <b>49.960.420</b> |
| <b><u>Birikmiş amortismanlar</u></b>               |                   |                   |                |                  |                   |
| 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                                           | --                | --                | --             | --               | --                |
| <b>31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi</b>             | <b>5.154.656</b>  | <b>85.950</b>     | <b>181.078</b> | <b>3.143.696</b> | <b>8.565.380</b>  |
| <b>1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri</b>    | <b>37.640.000</b> | <b>--</b>         | <b>268.498</b> | <b>552.240</b>   | <b>38.460.738</b> |
| <b>31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>40.527.000</b> | <b>--</b>         | <b>193.569</b> | <b>674.471</b>   | <b>41.395.040</b> |

(\*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 40.186.162 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'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2020: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

|                                                    | Bilgisayar Programları | Toplam           |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                       |                        |                  |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi                        | 5.460.120              | 5.460.120        |
| Alımlar                                            | 335.468                | 335.468          |
| <b>31 Mart 2021 kapanış bakiyesi</b>               | <b>5.795.588</b>       | <b>5.795.588</b> |
| <b><u>Birikmiş itfa payları</u></b>                |                        |                  |
| 1 Ocak 2021 açılış bakiyesi                        | 4.520.421              | 4.520.421        |
| Dönem gideri                                       | 145.789                | 145.789          |
| <b>31 Mart 2021 kapanış bakiyesi</b>               | <b>4.666.210</b>       | <b>4.666.210</b> |
| <b>1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri</b>    | <b>939.699</b>         | <b>939.699</b>   |
| <b>31 Mart 2021 itibarıyla net defter değeri</b>   | <b>1.129.378</b>       | <b>1.129.378</b> |
|                                                    |                        |                  |
|                                                    | Bilgisayar Programları | Toplam           |
| <b><u>Maliyet değeri</u></b>                       |                        |                  |
| 1 Ocak 2020 açılış bakiyesi                        | 4.675.030              | 4.675.030        |
| Alımlar                                            | 785.090                | 785.090          |
| Çıkışlar                                           | --                     | --               |
| <b>31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi</b>             | <b>5.460.120</b>       | <b>5.460.120</b> |
| <b><u>Birikmiş itfa payları</u></b>                |                        |                  |
| 1 Ocak 2020 açılış bakiyesi                        | 3.743.946              | 3.743.946        |
| Dönem gideri                                       | 776.475                | 776.475          |
| Çıkışlar                                           | --                     | --               |
| <b>31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi</b>             | <b>4.520.421</b>       | <b>4.520.421</b> |
| <b>1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri</b>    | <b>931.084</b>         | <b>931.084</b>   |
| <b>31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri</b> | <b>939.699</b>         | <b>939.699</b>   |

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

|                       | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020   |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| Borç karşılıkları (*) | 8.824.293         | 5.540.124        |
| Dava karşılıkları     | 1.207.997         | 1.207.997        |
| <b>Toplam</b>         | <b>10.032.290</b> | <b>6.748.121</b> |

|                        | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan teminatlar (**) | 131.255.753        | 114.147.836        |
| Alınan ipotekler       | 19.749.885         | 20.903.410         |
| <b>Toplam</b>          | <b>151.005.638</b> | <b>135.051.246</b> |

(\*) Şirket'in 31 Mart 2021 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından, portföyde yer alan taşınmazlara ilişkin tahakkuk eden emlak vergisi tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

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

|                                                                                                                            | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)                                                                    | 2.049.653.413        | 1.921.039.304        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                       | --                   | --                   |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**) | 41.644.604           | 45.289.792           |
| D. Diğer verilen TRİ'ler                                                                                                   | --                   | --                   |
| - Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                                                                   | --                   | --                   |
| - B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                   | --                   | --                   |
| - C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                                     | --                   | --                   |
| <b>Toplam</b>                                                                                                              | <b>2.091.298.017</b> | <b>1.966.329.096</b> |

(\*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 38.317.413 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 444.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteki bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşısı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

##### Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre yıllık asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

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

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

|                                 | 31 Mart 2021   | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 529.868        | 459.525        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>529.868</b> | <b>459.525</b> |

|                           | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 2.614.746        | 2.360.623        |
| <b>Toplam</b>             | <b>2.614.746</b> | <b>2.360.623</b> |

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

31 Mart 2021 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.639 TL (31 Aralık 2020: 7.117 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %8,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %12,40 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: yıllık %8,00 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %12,40 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

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

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

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

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

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

| <i>Diğer dönen varlıklar</i>    | 31 Mart 2021   | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar | 196.513        | 173.231        |
| Verilen depozito ve teminatlar  | 81.567         | 90.559         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>278.080</b> | <b>263.790</b> |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

| <i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i> | 31 Mart 2021     | 31 Aralık 2020   |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar               | 1.380.189        | 2.211.674        |
| Ödenecek SGK kesintileri               | 332.423          | 249.211          |
| <b>Toplam</b>                          | <b>1.712.612</b> | <b>2.460.885</b> |

| <i>Ertelenmiş gelirler</i>                                  | 31 Mart 2021   | 31 Aralık 2020   |
|-------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler                                 | 898.972        | 2.059.908        |
| İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24) | 63.108         | 47.113           |
| <b>Toplam</b>                                               | <b>962.080</b> | <b>2.107.021</b> |

#### 17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

| <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>           | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*) | 37.131.664        | 38.013.150        |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>37.131.664</b> | <b>38.013.150</b> |

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

#### 18. Özkaynaklar

##### Ödenmiş Sermaye

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

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

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2020: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2020: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 18. Özkaynaklar (devamı)

##### Sermaye düzeltmesi farkları

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

##### Hisse senedi ihraç primleri

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

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

|                | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Yasal yedekler | 71.190.580        | 70.941.969        |
| <b>Toplam</b>  | <b>71.190.580</b> | <b>70.941.969</b> |

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

##### Geçmiş Yıllar Karları

|                    | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Geçmiş yıl karları | 2.819.651.274        | 2.553.397.882        |
| <b>Toplam</b>      | <b>2.819.651.274</b> | <b>2.553.397.882</b> |

##### 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:

|                                            | <b>Tutar</b>       |
|--------------------------------------------|--------------------|
| 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        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>266.502.003</b> |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 19. Hasılat ve satışların maliyeti

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

#### 20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

|                                              | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>    |                          |                          |
| Kur farkı geliri                             | 4.415.356                | 2.029.024                |
| Diğer gelirler                               | 114.243                  | 169.397                  |
| <b>Toplam</b>                                | <b>4.529.599</b>         | <b>2.198.421</b>         |
|                                              |                          |                          |
|                                              | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>    |                          |                          |
| Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı | (753.941)                | (3.154.268)              |
| Gayrimenkul yatırım fonu pay devri           | --                       | (2.126.601)              |
| Diğer giderler                               | (621.834)                | (146.948)                |
| <b>Toplam</b>                                | <b>(1.375.775)</b>       | <b>(5.427.817)</b>       |

#### 22. Finansman gelirleri/giderleri

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

|                            | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Finansman gelirleri</b> |                          |                          |
| Türev işlem karı           | 26.051.863               | 7.117.224                |
|                            | <b>26.051.863</b>        | <b>7.117.224</b>         |
|                            |                          |                          |
|                            | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
| <b>Finansman giderleri</b> |                          |                          |
| Faiz gideri                | (35.963.137)             | (40.582.103)             |
| Kur farkı giderleri        | (26.086.765)             | (20.297.377)             |
| Diğer faiz giderleri       | (59.773)                 | (6.807)                  |
|                            | <b>(62.109.675)</b>      | <b>(60.886.287)</b>      |

#### 23. Pay başına kazanç

|                                                      | 1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dönem başındaki hisse senedi adedi                   | 95.875.000.000           | 95.875.000.000           |
| Dönem sonundaki hisse senedi adedi                   | <b>95.875.000.000</b>    | <b>95.875.000.000</b>    |
| Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi | 95.875.000.000           | 95.875.000.000           |
| Net dönem karı                                       | 3.598.363                | (20.738.131)             |
| <b>Pay başına kazanç</b>                             | <b>0,00003</b>           | <b>(0,00020)</b>         |
| <b>Seyreltilmiş pay başına kazanç</b>                | <b>0,00003</b>           | <b>(0,00020)</b>         |

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

| T. İş Bankası'ndaki bakiyeler | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vadeli mevduat                | 41.016.179        | 56.249.378        |
| Vadesiz mevduat               | 1.623.834         | 818.504           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>42.640.013</b> | <b>57.067.882</b> |

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 38.317.413 TL (31 Aralık 2020: 43.731.304 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

(\*) Kartal Manzara Adalar projesinde eski arsa maliki olan Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. (TECİM) ile yapılan hasılat paylaşımına ilişkin sözleşme uyarınca, projede yer alan ofis ve ticari alanların gayrimenkul yatırım fonuna devri kapsamında TECİM'e yatırım fonu katılma payı şeklinde yapılacak olan hasılat payı ödemesi ile nakden ödenecek KDV tutarından oluşmaktadır.

| 31 Aralık 2020                            |                   |                             |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Finansal borçlanmalar                     |                   |                             |
| <i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i> | Kısa vadeli       | Uzun vadeli                 |
| T. İş Bankası A.Ş.                        | 385.780.557       | 129.538.235                 |
| <i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>  | Kredi faiz gideri | Aktifleştirilen faiz gideri |
| T. İş Bankası A.Ş.                        | 83.219.208        | 366.318                     |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

|                                        | 1 Ocak-<br>31 Mart 2021 | 1 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 1.561.717               | 1.348.433               |
| Kıdem tazminatı karşılığı              | 798.156                 | 656.051                 |
|                                        | <b>2.359.873</b>        | <b>2.004.484</b>        |

#### 25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

##### Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

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

| 31 Mart 2021                                                                                               |                                              |                   |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                                                                            | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları        | Avro           |
| 1. Ticari Alacak                                                                                           | --                                           | --                | --             |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                             | 42.260.785                                   | 5.075.754         | 6              |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                     | --                                           | --                | --             |
| 3. Diğer                                                                                                   | --                                           | --                | --             |
| <b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>                                                                                  | <b>42.260.785</b>                            | <b>5.075.754</b>  | <b>6</b>       |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                        | --                                           | --                | --             |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                             | --                                           | --                | --             |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                     | --                                           | --                | --             |
| 7. Diğer                                                                                                   | --                                           | --                | --             |
| <b>8. DURAN VARLIKLAR</b>                                                                                  | <b>--</b>                                    | <b>--</b>         | <b>--</b>      |
| <b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                                 | <b>42.260.785</b>                            | <b>5.075.754</b>  | <b>6</b>       |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                         | --                                           | --                | --             |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                                 | 73.464.706                                   | 8.823.529         | --             |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                      | --                                           | --                | --             |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                   | 3.819.775                                    | 305.630           | 130.457        |
| <b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                       | <b>77.284.481</b>                            | <b>9.129.159</b>  | <b>130.457</b> |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                         | --                                           | --                | --             |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                                 | 146.929.412                                  | 17.647.059        | --             |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                      | --                                           | --                | --             |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                                   | --                                           | --                | --             |
| <b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                       | <b>146.929.412</b>                           | <b>17.647.059</b> | <b>--</b>      |
| <b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                                            | <b>224.213.893</b>                           | <b>26.776.218</b> | <b>130.457</b> |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /<br>Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                            | 220.394.118                                  | 26.470.588        | --             |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                               | 220.394.118                                  | 26.470.588        | --             |
| 19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                              | --                                           | --                | --             |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                                                           | 38.441.010                                   | 4.770.124         | (130.451)      |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-<br>15-16a) | (178.133.333)                                | (21.394.834)      | 6              |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların<br>toplam gerçeğe uygun değeri                        | 41.477.198                                   | 4.981.648         | --             |
| 23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı                                                       | --                                           | --                | --             |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının<br>tutarı                                                | --                                           | --                | --             |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

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

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

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **27. Raporlama döneminden sonraki olaylar**

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler |                                                                                                                                                                                                                                        | İlgili düzenleme       | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| A                                                              | Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (b) | 54.680.137           | 59.156.089           |
| B                                                              | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a) | 4.923.518.908        | 4.926.492.769        |
| C                                                              | İştirakler (*)                                                                                                                                                                                                                         | III-48.1. Md. 24 / (b) | 4.586.514            | 4.285.294            |
|                                                                | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)                                                                                                                                                                                   | III-48.1. Md. 23 / (f) | --                   | 1.175.000            |
|                                                                | Diğer varlıklar                                                                                                                                                                                                                        |                        | 281.454.725          | 234.296.315          |
| D                                                              | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>5.264.240.284</b> | <b>5.225.405.467</b> |
| E                                                              | Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 31       | 1.057.409.517        | 1.012.978.906        |
| F                                                              | Diğer finansal yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 31       | 10.032.290           | 6.748.121            |
| G                                                              | Finansal kiralama borçları                                                                                                                                                                                                             | III-48.1. Md. 31       | --                   | --                   |
| H                                                              | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 23 / (f) | --                   | --                   |
| I                                                              | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 31       | 4.134.552.169        | 4.130.953.807        |
|                                                                | Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                                        |                        | 62.246.308           | 74.724.633           |
| D                                                              | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>5.264.240.284</b> | <b>5.225.405.467</b> |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler           |                                                                                                                                                                                                                                        | İlgili düzenleme       | 31 Mart 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) | 42.640.012           | 57.067.882           |
| A3                                                             | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                   | --                   |
| B1                                                             | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                   | --                   |
| B2                                                             | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 24 / (c) | 78.014.616           | 77.744.989           |
| C1                                                             | Yabancı iştirakler                                                                                                                                                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                   | --                   |
| C2                                                             | İşletmecisi şirkete iştirak                                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 28       | 4.586.514            | 4.285.294            |
| J                                                              | Gayrinakdi krediler                                                                                                                                                                                                                    | III-48.1. Md. 31       | 38.317.413           | 43.731.304           |
| K                                                              | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 22 / (e) | --                   | --                   |
| L                                                              | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1 Md. 22 / (1)  | 54.680.137           | 59.156.089           |

(\*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Portföy sınırlamaları                                                                                                                                                                | İlgili düzenleme            | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 | Asgari /<br>Azami oran |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------|------------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                  | III-48.1. Md. 22 / (e)      | 0%           | 0%             | Azami %10              |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin |                             |              |                |                        |
| birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler                                                                                                                                  | III-48.1. Md. 24 / (a), (b) | 89%          | 94%            | Asgari %51             |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                                                                                   | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 1%           | 1%             | Azami %49              |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları                                                            | III-48.1. Md. 24 / (d)      | 0%           | 0%             | Azami %49              |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (c)      | 1%           | 1%             | Azami %20              |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak                                                                                                                                                          | III-48.1. Md. 28            | 0%           | 0%             | Azami %10              |
| 7 Borçlanma sınırı                                                                                                                                                                   | III-48.1. Md. 31            | 27%          | 26%            | Azami %500             |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                  | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 1%           | 1%             | Azami %10              |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                                                                                        | III-48.1 Md. 22 / (1)       | 1%           | 1%             | Azami %10              |