

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		711.149.847	492.261.589
Nakit ve nakit benzerleri	5	360.328.321	138.562.954
Ticari alacaklar	8	120.605.898	109.092.484
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	2.967.553	2.369.667
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		117.638.345	106.722.817
Diğer alacaklar	9	6.891.868	5.560.768
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		6.891.868	5.560.768
Türev araçlar	6	14.055.683	28.049.500
Stoklar	11	126.263.559	139.873.007
Peşin ödenmiş giderler	16	65.269.994	68.485.450
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.738.075	229.092
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		62.531.919	68.256.358
Diğer dönen varlıklar	16	17.734.524	2.637.426
Duran Varlıklar		6.649.550.093	6.184.059.709
Finansal yatırımlar	6	270.766.098	272.785.497
Ticari alacaklar	8	1.072.328	3.528.353
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.072.328	3.528.353
Stoklar	11	693.951.506	381.236.548
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	8.115.879	5.768.402
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.986.975.888	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	621.206.462	474.465.000
Maddi duran varlıklar	12	54.822.198	55.492.519
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.704.611	1.249.812
Peşin ödenmiş giderler	16	10.935.123	9.887.556
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		10.935.123	9.887.556
TOPLAM VARLIKLAR		7.360.699.940	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
	Notlar		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.630.560.765	1.000.398.213
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.240.850.220	840.482.361
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	632.420.707	442.594.531
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		608.429.513	397.887.830
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	188.530.716	5.645.663
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	5.580.020	5.645.663
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		182.950.696	-
Ticari borçlar	8	13.515.305	10.550.029
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	6.259.831	4.310.834
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	7.255.474	6.239.195
Diğer borçlar	9	21.706.580	16.137.729
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	9	21.706.580	16.137.729
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		112.105.810	98.315.105
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>	17	112.105.810	98.315.105
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	31.163.150	18.673.511
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	202.971	56.771
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		30.960.179	18.616.740
Kısa vadeli karşılıklar		5.768.526	6.517.479
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.009.030	496.510
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	4.759.496	6.020.969
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	7.363.486	4.076.336
Türev araçlar	6	9.556.972	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		121.293.668	200.260.206
Uzun vadeli borçlanmalar	7	117.000.002	197.107.317
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	117.000.002	117.000.002
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	80.107.315
Uzun vadeli karşılıklar		4.293.666	3.152.889
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	4.293.666	3.152.889
ÖZKAYNAKLAR		5.608.845.507	5.475.662.879
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		55.581.064	55.581.064
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		56.043.574	56.043.574
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		(462.510)	(462.510)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	77.792.818	71.190.580
Geçmiş yıllar karları	18	4.142.968.926	2.819.651.274
Net dönem karı		133.182.628	1.329.919.890
TOPLAM KAYNAKLAR		7.360.699.940	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Hasılat	19	311.235.233	171.753.868	165.916.171	93.884.211
Satışların maliyeti (-)	19	(87.677.782)	(43.816.633)	(66.289.974)	(39.720.170)
Brüt Kar		223.557.451	127.937.235	99.626.197	54.164.041
Genel yönetim giderleri (-)	20	(23.299.503)	(13.464.901)	(18.034.870)	(10.312.204)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(11.425.522)	(6.949.883)	(3.140.588)	(1.602.229)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	21.301.072	13.404.120	6.767.334	2.237.735
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(2.118.118)	(1.034.746)	(1.996.630)	(620.855)
Esas Faaliyet Karı		208.015.380	119.891.825	83.221.443	43.866.488
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	2.847.477	1.442.145	672.319	371.099
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		210.862.857	121.333.970	83.893.762	44.237.587
Finansman gelirleri	22	--	(2.905.962)	22.899.293	(3.152.570)
Finansman giderleri (-)	22	(77.680.229)	(51.352.996)	(111.407.338)	(49.297.663)
Vergi Öncesi Karı		133.182.628	67.075.012	(4.614.283)	(8.212.646)
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelemiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		133.182.628	67.075.012	(4.614.283)	(8.212.646)
Pay başına kazanç	23	0,0014	0,0007	(0,00005)	(0,00009)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Haziran Not	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Dönem karı	133.182.628	67.075.012	(4.614.283)	(8.212.646)
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	--	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	133.182.628	67.075.012	(4.614.283)	(8.212.646)

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
					Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri							
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	--	--	--	--	--	--	--	(4.614.283)	(4.614.283)	
30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	71.190.580	2.819.651.274	(4.614.283)	4.126.339.523
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	1.329.919.890	5.475.662.879	
Transferler	--	--	--	--	--	6.602.238	1.323.317.652	(1.329.919.890)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	133.182.628	133.182.628	
30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	77.792.818	4.142.968.926	133.182.628	5.608.845.507

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021
Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		
Dönem karı	133.182.628	(4.614.283)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:		
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.413.042
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(250.813)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	(250.813)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.807.941
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.807.941
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		7.912.009
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	2.019.399
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	5.892.610
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(2.847.477)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(2.847.477)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		64.726.253
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(7.046.703)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	71.772.956
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(16.548.505)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	189.395.078	78.008.306
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(8.806.575)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(597.886)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(8.208.689)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.331.100)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		--
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(1.331.100)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(274.398.700)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		2.167.889
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.965.276
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.948.997
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.016.279
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.568.880
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		5.568.880
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		13.790.706
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		13.790.706
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		12.489.638
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(12.172.620)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(15.097.098)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		2.924.478
		(70.331.528)
		102.088.404
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(154.644)
Alınan faizler	5, 19	7.437.833
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(63.048.339)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(118.169.363)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.197.520)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(567.220)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(630.300)
Alınan temettüleri		500.000
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(118.866.883)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		
Türev araçlardan nakit girişleri		--
Türev araçlardan nakit çıkışları		17.658.180
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	939.574.950
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(450.685.450)
Ödenen faiz	7	(119.024.466)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		387.523.214
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		205.607.992
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		16.548.505
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		222.156.497
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	137.997.601
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	360.154.098
		47.702.347

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.