

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022	1 Ocak- 30 Eylül 2021	1 Temmuz- 30 Eylül 2021
	Not			
<b>Dönem karı</b>	<b>177.936.075</b>	<b>44.753.447</b>	<b>10.751.932</b>	<b>15.366.215</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>				
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>				
Yeniden değerlendirme kazanç/kayıpları	--	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	--	--	--	--
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>177.936.075</b>	<b>44.753.447</b>	<b>10.751.932</b>	<b>15.366.215</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</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>70.941.969</b>	<b>2.553.397.882</b>	<b>266.502.003</b>	<b>4.130.953.806</b>
Transferler		--	--	--	--	--	248.611	266.253.392	(266.502.003)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	10.751.932	10.751.932
<b>30 Eylül 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>10.751.932</b>	<b>4.141.705.738</b>
<b>1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(462.510)</b>	<b>56.043.574</b>	<b>71.190.580</b>	<b>2.819.651.274</b>	<b>1.329.919.890</b>	<b>5.475.662.879</b>
Transferler		--	--	--	--	--	6.602.238	1.323.317.652	(1.329.919.890)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	177.936.075	177.936.075
<b>30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(462.510)</b>	<b>56.043.574</b>	<b>77.792.818</b>	<b>4.142.968.926</b>	<b>177.936.075</b>	<b>5.653.598.954</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçadır.