

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler									
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806
Transferler		--	--	--	--	--	248.611	266.253.392	(266.502.003)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	3.598.363	3.598.363
<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>
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	1.329.919.890	5.475.662.879
Transferler		--	--	--	--	--	6.602.238	1.323.317.652	(1.329.919.890)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	--	--	--	66.107.616	66.107.616
<b>31 Mart 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>66.107.616</b>	<b>5.541.770.495</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.