

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.837.079.701	492.261.589
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.246.119.883	138.562.954
Finansal yatırımlar	6	128.943.342	--
Ticari alacaklar	8	144.545.368	109.092.484
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	<i>10.193.000</i>	<i>2.369.667</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>134.352.368</i>	<i>106.722.817</i>
Diğer alacaklar	9	9.028.038	5.560.768
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>9.028.038</i>	<i>5.560.768</i>
Türev araçlar	6	--	28.049.500
Stoklar	11	58.508.963	139.873.007
Peşin ödenmiş giderler	16	193.575.742	68.485.450
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	<i>397.621</i>	<i>229.092</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>193.178.121</i>	<i>68.256.358</i>
Diğer dönen varlıklar	16	56.358.365	2.637.426
Duran Varlıklar		15.580.139.555	6.184.059.709
Finansal yatırımlar	6	555.334.332	272.785.497
Ticari alacaklar	8	117.453	3.528.353
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>117.453</i>	<i>3.528.353</i>
Stoklar	11	1.043.171.764	381.236.548
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	10.342.436	5.768.402
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	12.077.814.730	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.735.642.000	474.465.000
Maddi duran varlıklar	12	143.597.505	55.492.519
Maddi olmayan duran varlıklar	13	2.653.667	1.249.812
Peşin ödenmiş giderler	16	11.465.668	9.887.556
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>11.465.668</i>	<i>9.887.556</i>
TOPLAM VARLIKLAR		17.417.219.256	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.488.283.156	1.000.398.213
Kısa vadeli borçlanmalar	7	2.783.057.890	840.482.361
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	909.896.992	442.594.531
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		1.873.160.898	397.887.830
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	615.429.589	5.645.663
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	122.645.658	5.645.663
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		492.783.931	--
Ticari borçlar	8	18.433.078	10.550.029
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	25	7.466.348	4.310.834
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		10.966.730	6.239.195
Diğer borçlar	9	24.213.754	16.137.729
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		24.213.754	16.137.729
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	15.327.577	98.315.105
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		15.327.577	98.315.105
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.022.923	18.673.511
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	25	104.619	56.771
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		1.918.304	18.616.740
Kısa vadeli karşılıklar		6.374.683	6.517.479
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	958.829	496.510
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	5.415.854	6.020.969
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	9.212.963	4.076.336
Türev araçlar	6	14.210.699	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.700.038	200.260.206
Uzun vadeli borçlanmalar	7	--	197.107.317
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	25	--	117.000.002
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	80.107.315
Uzun vadeli karşılıklar		8.700.038	3.152.889
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	8.700.038	3.152.889
ÖZKAYNAKLAR		13.920.236.062	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		135.964.985	55.581.064
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		141.279.787	56.043.574
<i>Diğer kayıplar</i>		(5.314.802)	(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		8.364.189.262	1.329.919.890
TOPLAM KAYNAKLAR		17.417.219.256	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hasılat	19	686.935.509	488.577.001
Satışların maliyeti (-)	19	(240.442.642)	(200.955.447)
Brüt Kar		446.492.867	287.621.554
Genel yönetim giderleri (-)	20	(49.350.519)	(30.243.898)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(18.411.807)	(14.512.469)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	8.279.018.073	1.235.439.964
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(3.384.162)	(659.131)
Esas Faaliyet Karı		8.654.364.452	1.477.646.020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	18.943.342	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	5.074.034	1.983.108
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		8.678.381.828	1.479.629.128
Finansman gelirleri	23	--	46.193.755
Finansman giderleri (-)	23	(314.192.566)	(195.902.993)
Vergi Öncesi Karı		8.364.189.262	1.329.919.890
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		8.364.189.262	1.329.919.890
Pay başına kazanç	24	0,0872	0,0139

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı		8.364.189.262	1.329.919.890
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		80.383.921	14.789.183
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	12	85.236.213	14.948.805
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(4.852.292)	(159.622)
Diğer kapsamlı gelir		80.383.921	14.789.183
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		8.444.573.183	1.344.709.073

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
				Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları				
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	--	--	--	(159.622)	14.948.805	--	--	1.329.919.890	1.344.709.073
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	5.475.662.879
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	--	--	--	(4.852.292)	85.236.213	--	--	8.364.189.262	8.444.573.183
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(5.314.802)	141.279.787	4.142.968.926	8.364.189.262	13.920.236.062

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		8.364.189.262	1.329.919.890
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	3.473.565	2.477.126
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		66.385	(32.220.733)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler.net	8	66.385	2.096.646
- Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	--	(34.317.379)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.699.854	760.529
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.699.854	760.529
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(8.219.826.040)	(1.226.018.007)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(7.948.849.894)	(1.139.831.513)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	(286.145.275)	(39.992.739)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	15.169.129	(46.193.755)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(5.074.034)	(1.983.108)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(5.074.034)	(1.983.108)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		238.276.285	148.338.747
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19,22	(43.739.246)	(6.123.271)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	282.015.531	154.462.018
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(48.257.737)	(19.297.162)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		334.547.540	201.977.282
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(32.108.369)	24.130.044
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(7.823.333)	(186.190)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(24.285.036)	24.316.234
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.467.270)	813.287
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		--	1.175.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(3.467.270)	(361.713)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(447.085.330)	77.884.013
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/artış		(126.668.404)	(64.338.911)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		7.883.049	2.508.771
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.155.514	1.413.968
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.727.535	1.094.803
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.076.025	4.763.236
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		8.076.025	4.763.236
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(82.987.528)	60.301.956
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(82.987.528)	60.301.956
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(16.650.588)	16.566.490
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(48.584.312)	(1.485.363)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(53.720.939)	(2.373.636)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		5.136.627	888.273
		(407.045.187)	323.120.805
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(542.678)	(90.902)
Alınan faizler	5, 19	30.033.133	5.798.034
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(377.554.732)	328.827.937
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(8.327.998)	(2.220.798)
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit çıkışları		(110.000.000)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(410.495.814)	(182.934.674)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(7.802.390)	(1.935.913)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.698.531)	(1.029.066)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.103.859)	(906.847)
Alınan temettümler		500.000	500.000
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(536.126.202)	(186.591.385)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		31.759.920	45.227.800
Türev araçlardan nakit çıkışları		(4.668.850)	(3.374.085)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	3.270.574.950	2.291.187.851
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.029.335.450)	(2.272.488.656)
Ödenen faiz	7	(302.037.653)	(143.004.995)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		1.966.292.917	(82.452.085)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.052.611.983	59.784.467
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		48.257.737	19.297.161
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.100.869.720	79.081.628
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	137.997.601	58.915.973
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1.238.867.321	137.997.601

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.