

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2023 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 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.122.406.625	1.837.079.701
Nakit ve nakit benzerleri	5	601.941.882	1.246.119.883
Finansal yatırımlar	6	--	128.943.342
Ticari alacaklar	8	178.646.726	144.545.368
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	<i>3.780.091</i>	<i>10.193.000</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>174.866.635</i>	<i>134.352.368</i>
Diğer alacaklar	9	10.559.143	9.028.038
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>10.559.143</i>	<i>9.028.038</i>
Stoklar	11	53.825.434	58.508.963
Proje halindeki stoklar	11	927.494.604	--
Peşin ödenmiş giderler	16	286.498.688	193.575.742
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	<i>48.204.967</i>	<i>397.621</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>238.293.721</i>	<i>193.178.121</i>
Diğer dönen varlıklar	16	63.440.148	56.358.365
Duran Varlıklar		20.984.436.418	15.580.139.555
Finansal yatırımlar	6	713.715.544	555.334.332
Ticari alacaklar	8	12.579.533	117.453
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>12.579.533</i>	<i>117.453</i>
Stoklar	11	1.865.963.367	1.043.171.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	13.441.152	10.342.436
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	15.908.555.000	12.077.814.730
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	2.260.285.000	1.735.642.000
Maddi duran varlıklar	12	194.247.048	143.597.505
Maddi olmayan duran varlıklar	13	3.308.507	2.653.667
Peşin ödenmiş giderler	16	12.341.267	11.465.668
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>12.341.267</i>	<i>11.465.668</i>
TOPLAM VARLIKLAR		23.106.843.043	17.417.219.256

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.318.525.851	3.488.283.156
Kısa vadeli borçlanmalar	7	3.363.389.894	2.783.057.890
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	3.076.836.470	909.896.992
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		286.553.424	1.873.160.898
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	570.053.176	615.429.589
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	122.580.015	122.645.658
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		447.473.161	492.783.931
Ticari borçlar	8	39.495.233	18.433.078
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	24.975.022	7.466.348
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		14.520.211	10.966.730
Diğer borçlar	9	35.792.744	24.213.754
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		35.792.744	24.213.754
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	201.318.105	15.327.577
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		201.318.105	15.327.577
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	87.567.622	2.022.923
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	123.468	104.619
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		87.444.154	1.918.304
Kısa vadeli karşılıklar		4.384.443	6.374.683
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.911.470	958.829
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	2.472.973	5.415.854
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	16.524.634	9.212.963
Türev araçlar	6	--	14.210.699
Uzun Vadeli Yükümlülükler		10.972.649	8.700.038
Uzun vadeli karşılıklar		10.972.649	8.700.038
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	10.972.649	8.700.038
ÖZKAYNAKLAR		18.777.344.543	13.920.236.062
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		190.535.526	135.964.985
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		195.850.328	141.279.787
<i>Diğer kayıplar</i>		(5.314.802)	(5.314.802)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	99.286.803	77.792.818
Geçmiş yıllar karları	18	12.485.664.203	4.142.968.926
Net dönem karı		4.802.537.940	8.364.189.262
TOPLAM KAYNAKLAR		23.106.843.043	17.417.219.256

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2023 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>
		1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
	Not				
Hasılat	19	364.894.305	176.099.136	311.235.233	171.753.868
Satışların maliyeti (-)	19	(70.228.279)	(36.722.651)	(87.677.782)	(43.816.633)
Brüt Kar		294.666.026	139.376.485	223.557.451	127.937.235
Genel yönetim giderleri (-)	20	(54.264.406)	(27.357.766)	(23.299.503)	(13.464.901)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(14.048.252)	(6.920.058)	(11.425.522)	(6.949.883)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4.800.087.865	4.789.675.279	21.301.072	13.404.120
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	--	1.597.641	(2.118.118)	(1.034.746)
Esas Faaliyet Karı		5.026.441.233	4.896.371.581	208.015.380	119.891.825
Yatırım faaliyetlerinden giderler	21	(7.197.754)	--	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	5.098.716	3.478.738	2.847.477	1.442.145
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		5.024.342.195	4.899.850.319	210.862.857	121.333.970
Finansman gelirleri	22	--	--	--	(2.905.962)
Finansman giderleri (-)	22	(221.804.255)	(110.407.158)	(77.680.229)	(51.352.996)
Vergi Öncesi Karı		4.802.537.940	4.789.443.161	133.182.628	67.075.012
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		4.802.537.940	4.789.443.161	133.182.628	67.075.012
Pay başına kazanç	23	0,0501	0,0500	0,0014	0,0007

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2023 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 2023	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2022
Dönem karı	4.802.537.940	4.789.443.161	133.182.628	67.075.012
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	54.570.541	54.570.541	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12 54.570.541	54.570.541	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	54.570.541	54.570.541	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	4.857.108.481	4.844.013.702	133.182.628	67.075.012

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 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
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	240.146.090	423.981	(5.314.802)	141.279.787	77.792.818	4.142.968.926	8.364.189.262	13.920.236.062	
Transferler	--	--	--	--	--	21.493.985	8.342.695.277	(8.364.189.262)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	54.570.541	--	--	4.802.537.940	4.857.108.481	
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(5.314.802)	195.850.328	99.286.803	12.485.664.203	4.802.537.940	18.777.344.543

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2023 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 2023	1 Ocak – 30 Haziran 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		4.802.537.940	133.182.628
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	4.585.926	1.413.042
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(6.108)	(250.813)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(6.108)	(250.813)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.598.520	1.807.941
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	3.598.520	1.807.941
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(4.656.634.925)	7.912.009
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(4.507.737.728)	--
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(163.107.896)	2.019.399
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		14.210.699	5.892.610
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(3.098.716)	(2.847.477)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(3.098.716)	(2.847.477)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		195.020.701	64.726.253
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(13.485.821)	(7.046.703)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	208.506.522	71.772.956
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(134.014.017)	(16.548.505)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		211.989.321	189.395.078
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(46.557.330)	(8.806.575)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		6.412.909	(597.886)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(52.970.239)	(8.208.689)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.531.105)	(1.331.100)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(1.531.105)	(1.331.100)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.369.506.105)	(274.398.700)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/artış		(93.798.545)	2.167.889
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		21.062.155	2.965.276
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		17.508.674	1.948.997
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.553.481	1.016.279
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.578.990	5.568.880
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		11.578.990	5.568.880
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		185.990.528	13.790.706
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		185.990.528	13.790.706
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		85.544.699	12.489.638
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		229.888	(12.172.620)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(7.081.783)	(15.097.098)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		7.311.671	2.924.478
		(994.997.504)	(70.331.528)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(373.268)	(154.644)
Alınan faizler	5,19	6.233.259	7.437.833
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(989.137.513)	(63.048.339)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit girişleri		121.745.588	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(31.839.026)	(118.169.363)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.319.763)	(1.197.520)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(333.263)	(567.220)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(986.500)	(630.300)
Alınan Temettüler		2.000.000	500.000
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		90.586.799	(118.866.883)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		--	--
Türev araçlardan nakit çıkışları		(16.808.900)	17.658.180
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	5.400.000.000	939.574.950
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(4.899.493.000)	(450.685.450)
Ödenen faiz	7	(356.802.820)	(119.024.466)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		126.895.280	387.523.214
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(771.655.434)	205.607.992
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		134.014.017	16.548.505
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(637.641.417)	222.156.497
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	1.238.867.321	137.997.601
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	601.225.904	360.154.098

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.