

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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>	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>2.257.427.604</b>	<b>1.837.079.701</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	79.568.938	1.246.119.883
Finansal yatırımlar	6	499.641.609	128.943.342
Ticari alacaklar	8	171.921.345	144.545.368
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	<i>3.022.096</i>	<i>10.193.000</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>168.899.249</i>	<i>134.352.368</i>
Diğer alacaklar	9	6.367.862	9.028.038
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>6.367.862</i>	<i>9.028.038</i>
Stoklar	11	49.950.679	58.508.963
Proje halindeki stoklar	11	1.112.989.534	--
Peşin ödenmiş giderler	16	282.255.301	193.575.742
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	<i>61.938.399</i>	<i>397.621</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>220.316.902</i>	<i>193.178.121</i>
Diğer dönen varlıklar	16	54.732.336	56.358.365
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>21.208.138.226</b>	<b>15.580.139.555</b>
Finansal yatırımlar	6	763.127.373	555.334.332
Ticari alacaklar	8	6.042.050	117.453
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>6.042.050</i>	<i>117.453</i>
Stoklar	11	2.013.663.257	1.043.171.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	16.091.151	10.342.436
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	15.911.547.177	12.077.814.730
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	2.288.125.245	1.735.642.000
Maddi duran varlıklar	12	192.384.352	143.597.505
Maddi olmayan duran varlıklar	13	4.438.155	2.653.667
Peşin ödenmiş giderler	16	12.719.466	11.465.668
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>12.719.466</i>	<i>11.465.668</i>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>23.465.565.830</b>	<b>17.417.219.256</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	3.402.333.957	2.783.057.890
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	2.398.440.976	909.896.992
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		1.003.892.981	1.873.160.898
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	122.644.495	615.429.589
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	122.644.495	122.645.658
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	492.783.931
Ticari borçlar	8	30.064.332	18.433.078
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	14.365.770	7.466.348
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		15.698.562	10.966.730
Diğer borçlar	9	31.188.045	24.213.754
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		31.188.045	24.213.754
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	302.595.144	15.327.577
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		302.595.144	15.327.577
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	190.256.421	2.022.923
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	85.331	104.619
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		190.171.090	1.918.304
Kısa vadeli karşılıklar		9.969.765	6.374.683
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.852.047	958.829
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.117.718	5.415.854
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	13.460.587	9.212.963
Türev araçlar	6	--	14.210.699
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	529.694.270	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	52.969.427	--
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		476.724.843	--
Uzun vadeli karşılıklar		9.284.360	8.700.038
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	9.284.360	8.700.038
<b>ÖZKAYNAKLAR</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		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		4.849.267.851	8.364.189.262
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>			
		<b>23.465.565.830</b>	<b>17.417.219.256</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 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>
		<b>1 Ocak- 30 Eylül 2023</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2023</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2022</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2022</b>
	<b>Not</b>				
Hasılat	19	586.752.942	221.858.637	523.538.020	212.302.787
Satışların maliyeti (-)	19	(109.919.864)	(39.691.585)	(202.220.355)	(114.542.573)
<b>Brüt Kar</b>		<b>476.833.078</b>	<b>182.167.052</b>	<b>321.317.665</b>	<b>97.760.214</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(81.297.193)	(27.032.787)	(36.963.823)	(13.664.320)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(21.174.774)	(7.126.522)	(14.071.463)	(2.645.941)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4.823.922.306	23.834.441	40.363.268	19.062.196
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	--	--	(3.494.035)	(1.375.917)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>5.198.283.417</b>	<b>171.842.184</b>	<b>307.151.612</b>	<b>99.136.232</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	25.709.210	25.709.210	14.698.784	14.698.784
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(7.197.754)	--	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	7.748.715	2.649.999	4.722.040	1.874.563
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>5.224.543.588</b>	<b>200.201.393</b>	<b>326.572.436</b>	<b>115.709.579</b>
Finansman giderleri (-)	22	(375.275.737)	(153.471.482)	(148.636.361)	(70.956.132)
<b>Vergi Öncesi Karı</b>		<b>4.849.267.851</b>	<b>46.729.911</b>	<b>177.936.075</b>	<b>44.753.447</b>
<b>Vergi Gideri</b>					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
<b>Dönem Karı</b>		<b>4.849.267.851</b>	<b>46.729.911</b>	<b>177.936.075</b>	<b>44.753.447</b>
Pay başına kazanç	23	0,0506	0,0005	0,0019	0,0004

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 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 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
	Not			
<b>Dönem karı</b>	<b>4.849.267.851</b>	<b>46.729.911</b>	<b>177.936.075</b>	<b>44.753.447</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>				
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>54.570.541</b>	--	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12 54.570.541	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>	<b>54.570.541</b>	--	--	--
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>4.903.838.392</b>	<b>46.729.911</b>	<b>177.936.075</b>	<b>44.753.447</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Eylül 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 kazanç/kayıpları					
<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>
<b>1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(5.314.802)</b>	<b>141.279.787</b>	<b>77.792.818</b>	<b>4.142.968.926</b>	<b>8.364.189.262</b>	<b>13.920.236.062</b>
Transferler	--	--	--	--	--	21.493.985	8.342.695.277	(8.364.189.262)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	54.570.541	--	4.849.267.851	4.903.838.392	
<b>30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>(5.314.802)</b>	<b>195.850.328</b>	<b>99.286.803</b>	<b>12.485.664.203</b>	<b>4.849.267.851</b>	<b>18.824.074.454</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Smırlı Denetimden Geçmiş	Smırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>4.849.267.851</b>	<b>177.936.075</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	6.976.395	2.419.147
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(49.183)	(69.047)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(49.183)	(69.047)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.888.117	3.803.094
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	3.888.117	3.803.094
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(4.677.029.280)	8.794.911
- 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	(183.502.251)	(11.301.587)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		14.210.699	20.096.498
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(5.748.715)	(4.722.040)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(5.748.715)	(4.722.040)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		336.594.389	117.332.494
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(21.918.729)	(11.160.787)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	358.513.118	128.493.281
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(158.616.127)	(36.004.901)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>355.283.447</b>	<b>269.489.733</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(33.251.391)	(15.566.311)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		7.170.904	(559.066)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(40.422.295)	(15.007.245)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		2.660.176	(492.249)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		2.660.176	(492.249)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.554.237.879)	(309.508.440)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(89.933.357)	(70.339.073)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.631.254	5.984.895
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		6.899.422	4.011.359
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.731.832	1.973.536
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.974.291	8.296.284
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		6.974.291	8.296.284
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		287.267.567	(68.669.269)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		287.267.567	(68.669.269)
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		188.233.498	(17.179.908)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.873.653	(20.021.197)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		1.626.029	(30.513.568)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		4.247.624	10.492.371
		<b>(819.498.741)</b>	<b>(218.005.535)</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(2.410.576)	(542.678)
Alınan faizler	5,19	14.666.167	11.430.391
<b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>(807.243.150)</b>	<b>(207.117.822)</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	6	(49.999.999)	--
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/ sağlanan nakit		(352.186.812)	(110.000.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(62.671.447)	(347.584.964)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(2.977.185)	(5.792.718)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(671.557)	(4.146.194)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.305.628)	(1.646.524)
Alınan Temettüler		2.000.000	500.000
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(465.835.443)</b>	<b>(462.877.682)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Türev araçlardan nakit girişleri		--	17.658.180
Türev araçlardan nakit çıkışları		(16.808.900)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	7.810.000.000	1.500.574.950
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(7.295.493.000)	(550.685.450)
Ödenen faiz	7	(542.657.608)	(186.022.114)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(44.959.508)</b>	<b>781.525.566</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(1.318.038.101)</b>	<b>111.530.062</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		158.616.127	36.004.897
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(1.159.421.974)</b>	<b>147.534.959</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	1.238.867.321	137.997.601
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>79.445.346</b>	<b>285.532.560</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.