

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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> | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen Varlıklar | | | |
| 1.634.662.689 | | | |
| 1.837.079.701 | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 334.249.570 | 1.246.119.883 |
| Finansal yatırımlar | 6 | -- | 128.943.342 |
| Ticari alacaklar | 8 | 169.455.873 | 144.545.368 |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i> | 24 | 3.078.899 | 10.193.000 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | | 166.376.974 | 134.352.368 |
| Diğer alacaklar | 9 | 11.608.332 | 9.028.038 |
| <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i> | 24 | 77.556 | -- |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | | 11.530.776 | 9.028.038 |
| Stoklar | 11 | 55.622.883 | 58.508.963 |
| Proje halindeki stoklar | 11 | 763.900.575 | -- |
| Peşin ödenmiş giderler | 16 | 237.208.721 | 193.575.742 |
| <i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | 24 | 2.727.143 | 397.621 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | | 234.481.578 | 193.178.121 |
| Diğer dönen varlıklar | 16 | 62.616.735 | 56.358.365 |
| Duran Varlıklar | | | |
| 16.136.569.724 | | | |
| 15.580.139.555 | | | |
| Finansal yatırımlar | 6 | 553.768.701 | 555.334.332 |
| Ticari alacaklar | 8 | 79.296 | 117.453 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | | 79.296 | 117.453 |
| Stoklar | 11 | 1.764.256.447 | 1.043.171.764 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 3 | 11.962.414 | 10.342.436 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 11.910.194.442 | 12.077.814.730 |
| Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 1.738.946.068 | 1.735.642.000 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 141.974.830 | 143.597.505 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 13 | 3.270.532 | 2.653.667 |
| Peşin ödenmiş giderler | 16 | 12.116.994 | 11.465.668 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i> | | 12.116.994 | 11.465.668 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | | |
| 17.771.232.413 | | | |
| 17.417.219.256 | | | |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

| | | Sınırlı Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|--|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| | Notlar | 31 Mart 2023 | 31 Aralık 2022 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 7 | 3.071.530.410 | 2.783.057.890 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 24 | 1.028.863.177 | 909.896.992 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | | 2.042.667.233 | 1.873.160.898 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 7 | 538.338.868 | 615.429.589 |
| <i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i> | 24 | 122.517.066 | 122.645.658 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i> | | 415.821.802 | 492.783.931 |
| Ticari borçlar | 8 | 77.004.830 | 18.433.078 |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 24 | 10.990.427 | 7.466.348 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | | 66.014.403 | 10.966.730 |
| Diğer borçlar | 9 | 26.990.913 | 24.213.754 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | | 26.990.913 | 24.213.754 |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler | 17 | 53.877.072 | 15.327.577 |
| <i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i> | | 53.877.072 | 15.327.577 |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | 16 | 28.237.865 | 2.022.923 |
| <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 24 | 121.679 | 104.619 |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | | 28.116.186 | 1.918.304 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 10.973.414 | 6.374.683 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 15 | 1.739.163 | 958.829 |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 14 | 9.234.251 | 5.415.854 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 16 | 12.976.534 | 9.212.963 |
| Türev araçlar | 6 | 8.746.346 | 14.210.699 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 9.225.320 | 8.700.038 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 9.225.320 | 8.700.038 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i> | 15 | 9.225.320 | 8.700.038 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 13.933.330.841 | 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 | | 135.964.985 | 135.964.985 |
| <i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i> | | 141.279.787 | 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 | | 13.094.779 | 8.364.189.262 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 17.771.232.413 | 17.417.219.256 |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>Notlar</i> | 1 Ocak- 31 Mart 2023 | 1 Ocak- 31 Mart 2022 |
| Hasılat | 19 | 188.795.169 | 139.481.365 |
| Satışların maliyeti (-) | 19 | (33.505.628) | (43.861.149) |
| Brüt Kar | | 155.289.541 | 95.620.216 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (26.906.640) | (9.834.602) |
| Pazarlama satış dağıtım giderleri (-) | 20 | (7.128.194) | (4.475.639) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 10.412.586 | 7.896.952 |
| Esas faaliyetlerden giderler (-) | 21 | (1.597.641) | (1.083.372) |
| Esas Faaliyet Karı | | 130.069.652 | 88.123.555 |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-) | 21 | (7.197.754) | - |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar | 3 | 1.619.978 | 1.405.332 |
| Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı | | 124.491.876 | 89.528.887 |
| Finansman gelirleri | 22 | - | 2.905.962 |
| Finansman giderleri (-) | 22 | (111.397.097) | (26.327.233) |
| Vergi Öncesi Karı | | 13.094.779 | 66.107.616 |
| Vergi Gideri | | | |
| - Dönem vergi gideri | | - | - |
| - Ertelenmiş vergi geliri | | - | - |
| Dönem Karı | | 13.094.779 | 66.107.616 |
| Pay başına kazanç | 23 | 0,0001 | 0,0007 |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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>Notlar</i> | |
| | 1 Ocak- 31 Mart 2023 | 1 Ocak- 31 Mart 2022 |
| Dönem karı | 13.094.779 | 66.107.616 |
| Diğer kapsamlı gelirler | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | -- | -- |
| Yeniden değerlendirme kazançları | -- | -- |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları | -- | -- |
| Diğer kapsamlı gelir | 13.094.779 | 66.107.616 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | 13.094.779 | 66.107.616 |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 66.107.616 | 66.107.616 |
| 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | (462.510) | 56.043.574 | 77.792.818 | 4.142.968.926 | 66.107.616 | 5.541.770.495 |
| 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 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 13.094.779 | 13.094.779 |
| 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler | 958.750.000 | 240.146.090 | 423.981 | (5.314.802) | 141.279.787 | 99.286.803 | 12.485.664.203 | 13.094.779 | 13.933.330.841 |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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 – 31 Mart 2023 | 1 Ocak – 31 Mart 2022 |
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | | |
| Dönem karı | | 13.094.779 | 66.107.616 |
| Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler: | | | |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 12, 13 | 1.812.753 | 683.347 |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | (126.887) | (82.434) |
| - Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net | 8 | (126.887) | (82.434) |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 1.305.616 | 1.556.314 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 15 | 1.305.616 | 1.556.314 |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | | 14.227.738 | (1.921.309) |
| - Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 21 | 8.763.385 | 984.653 |
| - Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | | 5.464.353 | (2.905.962) |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler | | (1.619.978) | (1.405.332) |
| - İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler | 3 | (1.619.978) | (1.405.332) |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | | 94.441.079 | 21.973.456 |
| - Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler | 5,19 | (11.865.734) | (4.328.095) |
| - Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler | 22 | 106.306.813 | 26.301.551 |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | | (9.172.447) | (3.819.894) |
| İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı | | 113.962.653 | 83.091.764 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | | |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | (24.745.461) | (3.981.451) |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış) | | 7.114.101 | (373.576) |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış) | | (31.859.562) | (3.607.875) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | (2.580.294) | (72.382) |
| - İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) | | (77.556) | - |
| - İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) | | (2.502.738) | (72.382) |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler | | (1.194.333.421) | (193.983.115) |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış) | | (44.284.305) | (2.728.750) |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 58.571.752 | 3.938.524 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış) | | 3.524.079 | 3.660.483 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış) | | 55.047.673 | 278.041 |
| Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 2.777.159 | 1.659.553 |
| - İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) | | 2.777.159 | 1.659.553 |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 38.549.495 | 15.807.299 |
| - Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış) | | 38.549.495 | 15.807.299 |
| Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış) | | 26.214.942 | 5.012.808 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (2.494.799) | 4.168.419 |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış) | | (6.258.370) | (8.862.878) |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış) | | 3.763.571 | 13.031.297 |
| | | (1.028.362.279) | (87.087.331) |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | | |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | 15 | -- | (99.599) |
| Alınan faizler | 5,19 | 4.613.172 | 4.166.288 |
| İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit | | (1.023.749.107) | (83.020.642) |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | | |
| Finansal varlık alımından kaynaklı nakit girişleri | | 121.745.588 | -- |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 10 | (19.877.264) | (59.493.547) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 12, 13 | (806.943) | (1.168.307) |
| - Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | (25.760) | (565.136) |
| - Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | (781.183) | (603.171) |
| Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit | | 101.061.381 | (60.661.854) |
| C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | | |
| Türev araçlardan nakit girişleri | | -- | 8.523.189 |
| Türev araçlardan nakit çıkışları | | (7.232.100) | -- |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | 7 | 870.000.000 | 540.081.950 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 7 | (720.000.000) | (200.685.450) |
| Ödenen faiz | 7 | (134.120.710) | (55.453.487) |
| Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit | | 8.647.190 | 292.466.202 |
| Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) | | (914.040.536) | 148.783.706 |
| Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi | | 9.172.447 | 3.819.894 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış) | | (904.868.089) | 152.603.600 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 5 | 1.238.867.321 | 137.997.601 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 5 | 333.999.232 | 290.601.201 |

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.