

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.150.677.643	3.320.400.440
Nakit ve nakit benzerleri	5	638.676.694	2.053.268.101
Finansal yatırımlar	6	403.324.400	212.463.706
Ticari alacaklar	8	234.815.905	238.171.624
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	6.323.568	16.795.304
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		228.492.337	221.376.320
Diğer alacaklar	9	17.849.017	14.875.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		17.849.017	14.875.762
Stoklar	11	2.494.606.831	324.882.647
Peşin ödenmiş giderler	16	260.945.649	383.875.270
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	127.470.986	664.770
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		133.474.663	383.210.500
Diğer dönen varlıklar	16	100.459.147	92.863.330
Duran Varlıklar		29.004.366.552	26.341.837.437
Finansal yatırımlar	6	1.029.724.012	915.040.587
Ticari alacaklar	8	1.510.200	193.530
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.510.200	193.530
Stoklar	11	3.193.814.087	2.353.865.672
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	22.187.597	15.964.212
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	20.873.021.000	19.900.967.834
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.568.000.000	2.859.867.980
Maddi duran varlıklar	12	256.323.753	239.750.433
Maddi olmayan duran varlıklar	13	7.370.372	5.687.277
Peşin ödenmiş giderler	16	52.415.531	50.499.912
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		52.415.531	50.499.912
TOPLAM VARLIKLAR		33.155.044.195	29.662.237.877

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	2.356.830.460	4.585.725.710
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	1.385.180.460	1.499.263.829
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		971.650.000	3.086.461.881
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	119.354.925	1.014.061.297
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	--	202.086.831
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		119.354.925	811.974.466
Ticari borçlar	8	241.564.174	30.372.721
İlişkili taraflara ticari borçlar	25	36.148.362	12.302.520
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		205.415.812	18.070.201
Diğer borçlar	9	41.198.322	39.897.706
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		41.198.322	39.897.706
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	857.561.573	43.540.349
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		857.561.573	43.540.349
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	1.417.718	3.333.228
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	464.600	172.384
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		953.118	3.160.844
Kısa vadeli karşılıklar		23.951.036	10.503.752
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.196.660	1.579.891
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	21.754.376	8.923.861
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	40.004.746	15.180.469
Türev araçlar	6	--	23.415.383
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	2.425.965.414	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	153.092.438	--
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		2.272.872.976	--
Uzun vadeli karşılıklar		14.035.481	14.335.307
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	14.035.481	14.335.307
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	13.826.149.090	13.826.149.090
Pay ihraç primleri	18	6.757.466	6.757.466
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		95.205.572	75.183.993
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		105.742.676	83.179.256
Diğer kayıplar		(10.537.104)	(7.995.263)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	567.393.032	535.917.950
Geçmiş yıllar karları	18	8.447.638.374	(121.791.396)
Net dönem karı		3.131.266.812	8.600.904.852
TOPLAM KAYNAKLAR			
		33.155.044.195	29.662.237.877

İlişteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Hasılat	19	1.253.517.625	1.452.555.820
Satışların maliyeti (-)	19	(320.284.895)	(642.065.852)
Brüt Kar		933.232.730	810.489.968
Genel yönetim giderleri (-)	20	(139.230.270)	(97.469.100)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(41.480.323)	(36.251.354)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2.039.943.625	7.566.820.620
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(106.480.258)	(479.815)
Esas Faaliyet Karı		2.685.985.504	8.243.110.319
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	42.168.852	33.929.363
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(11.321.090)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	4.591.328	1.278.649
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		2.721.424.594	8.278.318.331
Finansman giderleri (-)	23	(1.490.855.180)	(690.390.753)
Parasal kazanç/ (kayıp)		1.900.697.398	1.012.977.274
Vergi Öncesi Karı		3.131.266.812	8.600.904.852
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		3.131.266.812	8.600.904.852
Pay başına kazanç	24	0,0327	0,0897

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem karı		3.131.266.812	8.600.904.852
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		20.021.579	75.183.993
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	12	22.563.420	83.179.256
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(2.541.841)	(7.995.263)
Diğer kapsamlı gelir		20.021.579	75.183.993
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.151.288.391	8.676.088.845

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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	13.826.149.090	6.757.466	-	-	521.366.636	(3.706.958.257)	3.599.718.175	15.205.783.110	
Transferler	-	-	-	-	-	14.551.314	3.585.166.861	(3.599.718.175)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(7.995.263)	83.179.256	-	-	8.600.904.852	8.676.088.845	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	13.826.149.090	6.757.466	(7.995.263)	83.179.256	535.917.950	(121.791.396)	8.600.904.852	23.881.871.955
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	13.826.149.090	6.757.466	(7.995.263)	83.179.256	535.917.950	(121.791.396)	8.600.904.852	23.881.871.955
Transferler		-	-	-	-	-	31.475.082	8.569.429.770	(8.600.904.852)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(2.541.841)	22.563.420	-	-	3.131.266.812	3.151.288.391
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	13.826.149.090	6.757.466	(10.537.104)	105.742.676	567.393.032	8.447.638.374	3.131.266.812	27.033.160.346

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(988.472.998)	(1.852.238.003)
Dönem karı		3.131.266.812	8.600.904.852
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	9.291.344	8.237.929
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		105.862.551	75.653.704
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler.net	8	(617.707)	32.722
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili düzeltmeler	11	106.480.258	75.620.982
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.464.253	2.039.123
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	6.464.253	2.039.123
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.816.814.996)	(7.368.352.694)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(1.766.573.064)	(7.228.631.175)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	(54.250.419)	(168.442.569)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	4.008.487	28.721.050
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(4.591.328)	(1.278.649)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(4.591.328)	(1.278.649)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.360.276.889	568.072.994
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19,22	(87.970.874)	(65.403.264)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.448.247.763	633.476.258
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(159.758.517)	(79.515.682)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(2.043.803.334)	(2.243.891.021)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		588.193.675	(438.129.445)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		8.224.029	66.358.341
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		10.471.736	(10.381.283)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(2.247.707)	76.739.624
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(2.973.255)	175.621
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(2.973.255)	175.621
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.814.675.331)	(943.190.716)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		121.014.002	(164.862.859)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		211.191.453	1.816.766
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		23.845.842	634.307
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		187.345.611	1.182.459
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.300.616	(3.782.577)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.300.616	(3.782.577)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		814.021.224	(287.020.479)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		814.021.224	(287.020.479)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(1.915.510)	(47.210.703)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		30.058.972	(88.950.772)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(7.595.817)	(85.724.546)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		37.654.789	(3.226.226)
		(1.045.560.126)	(1.904.796.822)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(2.909.182)	(894.186)
Alınan faizler	5,19	59.996.310	53.453.005
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(988.472.998)	(1.852.238.003)
B. YATIRIM FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		148.706.300	(206.985.996)
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit girişleri		(400.000.000)	(13.722.285)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(215.089.649)	(769.463.606)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(4.984.334)	(14.302.566)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.461.325)	(10.243.731)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.523.009)	(4.058.835)
Alınan temettümler		2.000.000	823.865
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(469.367.683)	(1.003.650.588)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		272.426.845	3.588.657.962
Türev araçlardan nakit girişleri		-	70.616.426
Türev araçlardan nakit çıkışları		(27.423.870)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	14.980.939.554	6.036.081.749
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(13.425.406.597)	(1.946.617.529)
Ödenen faiz	7	(1.255.682.242)	(571.422.684)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		272.426.845	3.588.657.962
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.185.413.836)	732.769.371
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		159.758.517	79.515.682
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.025.655.319)	812.285.053
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		(416.910.652)	853.981.931
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	2.041.317.843	375.050.859
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler (A+B+C+D+E)	5	598.751.872	2.041.317.843

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır