



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2023 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine ait Özet Finansal Tablolar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM

Sorumlu Denetçi

31 Temmuz 2023

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	601.941.882	1.246.119.883
Finansal Yatırımlar	6	0	128.943.342
Ticari Alacaklar	8	178.646.726	144.545.368
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	3.780.091	10.193.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		174.866.635	134.352.368
Diğer Alacaklar	9	10.559.143	9.028.038
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10.559.143	9.028.038
Stoklar	11	53.825.434	58.508.963
Proje Halindeki Stoklar	11	927.494.604	0
Peşin Ödenmiş Giderler	16	286.498.688	193.575.742
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	48.204.967	397.621
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		238.293.721	193.178.121
Diğer Dönen Varlıklar	16	63.440.148	56.358.365
ARA TOPLAM		2.122.406.625	1.837.079.701
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.122.406.625	1.837.079.701
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	713.715.544	555.334.332
Ticari Alacaklar	8	12.579.533	117.453
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		12.579.533	117.453
Stoklar	11	1.865.963.367	1.043.171.764
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen 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
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		12.341.267	11.465.668
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		20.984.436.418	15.580.139.555
TOPLAM VARLIKLAR		23.106.843.043	17.417.219.256
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	3.363.389.894	2.783.057.890
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	3.076.836.470	909.896.992
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		286.553.424	1.873.160.898
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	570.053.176	615.429.589
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	122.580.015	122.645.658
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		447.473.161	492.783.931
Ticari Borçlar	8	39.495.233	18.433.078
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	24.975.022	7.466.348
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		14.520.211	10.966.730
Diğer Borçlar	9	35.792.744	24.213.754
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		35.792.744	24.213.754
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	17	201.318.105	15.327.577
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		201.318.105	15.327.577
Türev Araçlar	6	0	14.210.699
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	87.567.622	2.022.923
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24	123.468	104.619
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		87.444.154	1.918.304
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.384.443	6.374.683
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.911.470	958.829

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.472.973	5.415.854
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	16.524.634	9.212.963
ARA TOPLAM		4.318.525.851	3.488.283.156
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.318.525.851	3.488.283.156
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.972.649	8.700.038
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	10.972.649	8.700.038
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.972.649	8.700.038
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.329.498.500	3.496.983.194
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait 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
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	423.981	423.981
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		190.535.526	135.964.985
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		195.850.328	141.279.787
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-5.314.802	-5.314.802
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	99.286.803	77.792.818
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	12.485.664.203	4.142.968.926
Net Dönem Karı veya Zararı		4.802.537.940	8.364.189.262
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		18.777.344.543	13.920.236.062
TOPLAM KAYNAKLAR		23.106.843.043	17.417.219.256

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	364.894.305	311.235.233	176.099.136	171.753.868
Satışların Maliyeti	19	-70.228.279	-87.677.782	-36.722.651	-43.816.633
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		294.666.026	223.557.451	139.376.485	127.937.235
BRÜT KAR (ZARAR)		294.666.026	223.557.451	139.376.485	127.937.235
Genel Yönetim Giderleri	20	-54.264.406	-23.299.503	-27.357.766	-13.464.901
Pazarlama Giderleri	20	-14.048.252	-11.425.522	-6.920.058	-6.949.883
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	4.800.087.865	21.301.072	4.789.675.279	13.404.120
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	0	-2.118.118	1.597.641	-1.034.746
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.026.441.233	208.015.380	4.896.371.581	119.891.825
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-7.197.754	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	5.098.716	2.847.477	3.478.738	1.442.145
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.024.342.195	210.862.857	4.899.850.319	121.333.970
Finansman Gelirleri	22	0	0	0	-2.905.962
Finansman Giderleri	22	-221.804.255	-77.680.229	-110.407.158	-51.352.996
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.802.537.940	133.182.628	4.789.443.161	67.075.012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.802.537.940	133.182.628	4.789.443.161	67.075.012
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.802.537.940	133.182.628	4.789.443.161	67.075.012
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		4.802.537.940	133.182.628	4.789.443.161	67.075.012
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	0,05010000	0,00140000	0,05000000	0,00070000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		54.570.541	0	54.570.541	0
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	54.570.541	0	54.570.541	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		54.570.541	0	54.570.541	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.857.108.481	133.182.628	4.844.013.702	67.075.012
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		4.857.108.481	133.182.628	4.844.013.702	67.075.012

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-989.137.513	-63.048.339
Dönem Karı (Zararı)		4.802.537.940	133.182.628
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-4.590.548.619	56.212.450
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	4.585.926	1.413.042
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-6.108	-250.813
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	-6.108	-250.813
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.598.520	1.807.941
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	3.598.520	1.807.941
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		195.020.701	64.726.253
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	5,19	-13.485.821	-7.046.703
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	208.506.522	71.772.956
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-134.014.017	-16.548.505
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-4.656.634.925	7.912.009
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-4.507.737.728	0
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	-163.107.896	2.019.399
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		14.210.699	5.892.610
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-3.098.716	-2.847.477
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-3.098.716	-2.847.477
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.206.986.825	-259.726.606
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili 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 İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.531.105	-1.331.100
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.531.105	-1.331.100
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.369.506.105	-274.398.700
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-93.798.545	2.167.889
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili 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
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		185.990.528	13.790.706
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		185.990.528	13.790.706
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		11.578.990	5.568.880
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		11.578.990	5.568.880
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		85.544.699	12.489.638
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		229.888	-12.172.620
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-7.081.783	-15.097.098
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		7.311.671	2.924.478
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-994.997.504	-70.331.528
Alınan Faiz	5,19	6.233.259	7.437.833
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-373.268	-154.644
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		90.586.799	-118.866.883
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	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
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-31.839.026	-118.169.363
Alınan Temettüleri		2.000.000	500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		121.745.588	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		126.895.280	387.523.214
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	5.400.000.000	939.574.950
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-4.899.493.000	-450.685.450
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-16.808.900	17.658.180
Ödenen Faiz	7	-356.802.820	-119.024.466
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-771.655.434	205.607.992
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		134.014.017	16.548.505
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-637.641.417	222.156.497
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	1.238.867.321	137.997.601
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	601.225.904	360.154.098

Cari Dönem															
01.01.2023 - 30.06.2023	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Görecü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyalar	18	958.750.000	240.146.090	423.581	195.850.328	-5.314.802		99.286.803	12.485.664.203	4.802.537.940	18.777.344.543		18.777.344.543	