



## KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

### Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Eylül 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 Eylül 2023 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz 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

30 Ekim 2023

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</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
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	3.022.096	10.193.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		168.899.249	134.352.368
Diğer Alacaklar	9	6.367.862	9.028.038
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		6.367.862	9.028.038
Stoklar	11	49.950.679	58.508.963
Proje Halindeki Stoklar	11	1.112.989.534	0
Peşin Ödenmiş Giderler	16	282.255.301	193.575.742
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	61.938.399	397.621
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		220.316.902	193.178.121
Diğer Dönen Varlıklar	16	54.732.336	56.358.365
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>2.257.427.604</b>	<b>1.837.079.701</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2.257.427.604</b>	<b>1.837.079.701</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	6	763.127.373	555.334.332
Ticari Alacaklar	8	6.042.050	117.453
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		6.042.050	117.453
Stoklar	11	2.013.663.257	1.043.171.764
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen 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
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		12.719.466	11.465.668
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>21.208.138.226</b>	<b>15.580.139.555</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>23.465.565.830</b>	<b>17.417.219.256</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	3.402.333.957	2.783.057.890
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	2.398.440.976	909.896.992
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.003.892.981	1.873.160.898
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	122.644.495	615.429.589
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	122.644.495	122.645.658
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	492.783.931
Ticari Borçlar	8	30.064.332	18.433.078
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	14.365.770	7.466.348
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		15.698.562	10.966.730
Diğer Borçlar	9	31.188.045	24.213.754
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		31.188.045	24.213.754
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	17	302.595.144	15.327.577
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		302.595.144	15.327.577
Türev Araçlar	6	0	14.210.699
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	190.256.421	2.022.923
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24	85.331	104.619
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		190.171.090	1.918.304
Kısa Vadeli Karşılıklar		9.969.765	6.374.683
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.852.047	958.829

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	8.117.718	5.415.854
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	13.460.587	9.212.963
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>4.102.512.746</b>	<b>3.488.283.156</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>4.102.512.746</b>	<b>3.488.283.156</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	529.694.270	0
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	52.969.427	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		476.724.843	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.284.360	8.700.038
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	9.284.360	8.700.038
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>538.978.630</b>	<b>8.700.038</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>4.641.491.376</b>	<b>3.496.983.194</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		18.824.074.454	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		4.849.267.851	8.364.189.262
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>18.824.074.454</b>	<b>13.920.236.062</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>23.465.565.830</b>	<b>17.417.219.256</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	19	586.752.942	523.538.020	221.858.637	212.302.787
Satışların Maliyeti	19	-109.919.864	-202.220.355	-39.691.585	-114.542.573
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		476.833.078	321.317.665	182.167.052	97.760.214
BRÜT KAR (ZARAR)		476.833.078	321.317.665	182.167.052	97.760.214
Genel Yönetim Giderleri	20	-81.297.193	-36.963.823	-27.032.787	-13.664.320
Pazarlama Giderleri	20	-21.174.774	-14.071.463	-7.126.522	-2.645.941
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	4.823.922.306	40.363.268	23.834.441	19.062.196
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	0	-3.494.035	0	-1.375.917
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.198.283.417	307.151.612	171.842.184	99.136.232
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	25.709.210	14.698.784	25.709.210	14.698.784
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	-7.197.754	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	7.748.715	4.722.040	2.649.999	1.874.563
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.224.543.588	326.572.436	200.201.393	115.709.579
Finansman Giderleri	22	-375.275.737	-148.636.361	-153.471.482	-70.956.132
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.849.267.851	177.936.075	46.729.911	44.753.447
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.849.267.851	177.936.075	46.729.911	44.753.447
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.849.267.851	177.936.075	46.729.911	44.753.447
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		4.849.267.851	177.936.075	46.729.911	44.753.447
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	0,05060000	0,00190000	0,00050000	0,00040000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		54.570.541	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	54.570.541	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>54.570.541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>4.903.838.392</b>	<b>177.936.075</b>	<b>46.729.911</b>	<b>44.753.447</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		4.903.838.392	177.936.075	46.729.911	44.753.447

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-807.243.151</b>	<b>-207.117.822</b>
Dönem Karı (Zararı)		4.849.267.851	177.936.075
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-4.493.984.404</b>	<b>91.553.658</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	6.976.395	2.419.147
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-49.183	-69.047
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	-49.183	-69.047
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.888.117	3.803.094
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	3.888.117	3.803.094
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		336.594.389	117.332.494
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	5,19	-21.918.729	-11.160.787
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	358.513.118	128.493.281
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-158.616.127	-36.004.901
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-4.677.029.280	8.794.911
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	-4.507.737.728	
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	-183.502.251	-11.301.587
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		14.210.699	20.096.498
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-5.748.715	-4.722.040
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-5.748.715	-4.722.040
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-1.174.782.189</b>	<b>-487.495.268</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili 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 İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		2.660.176	-492.249
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		2.660.176	-492.249
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.554.237.880	-309.508.440
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-89.933.357	-70.339.073
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili 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
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		287.267.567	-68.669.269
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		287.267.567	-68.669.269
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		6.974.291	8.296.284
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		6.974.291	8.296.284
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		188.233.498	-17.179.908
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		5.873.653	-20.021.197
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		1.626.029	-30.513.568
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		4.247.624	10.492.371
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-819.498.742</b>	<b>-218.005.535</b>
Alınan Faiz	5,19	14.666.167	11.430.391
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-2.410.576	-542.678
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-465.835.443</b>	<b>-462.877.682</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıktıları	6	-49.999.999	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-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
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-62.671.447	-347.584.964
Alınan Temettüleri		2.000.000	500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-352.186.812	-110.000.000
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-44.959.508</b>	<b>781.525.566</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	7.810.000.000	1.500.574.950
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-7.295.493.000	-550.685.450
Türev Araçlardan Nakit Girişleri			17.658.180
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-16.808.900	
Ödenen Faiz	7	-542.657.608	-186.022.114
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.318.038.102	111.530.062
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		158.616.127	36.004.897
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.159.421.975	147.534.959
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>1.238.867.321</b>	<b>137.997.601</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>79.445.346</b>	<b>285.532.560</b>



