



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Üç Aylık Ara Hesap Dönemine ait Özet Finansal Tablolar



Bağımsız Denetçi Görüşü

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") 31 Mart 2022 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

29 Nisan 2022

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5		291.328.349	138.562.954
Ticari Alacaklar	8		113.708.495	109.092.484
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		2.743.243	2.369.667
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			110.965.252	106.722.817
Diğer Alacaklar	9		5.633.150	5.560.768
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			5.633.150	5.560.768
Türev Araçlar	6		22.432.282	28.049.500
Stoklar	11		131.237.024	139.873.007
Peşin Ödenmiş Giderler	16		70.979.881	68.485.450
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		3.330.377	229.092
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			67.649.504	68.256.358
Diğer Dönen Varlıklar	16		11.500.304	2.637.426
ARA TOPLAM			646.819.485	492.261.589
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			646.819.485	492.261.589
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	6		271.800.844	272.785.497
Ticari Alacaklar	8		2.976.228	3.528.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			2.976.228	3.528.353
Stoklar	11		605.411.420	381.236.548
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3		7.173.734	5.768.402
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		4.983.532.776	4.979.646.022
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		542.659.085	474.465.000
Maddi Duran Varlıklar	12		55.463.722	55.492.519
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		1.763.569	1.249.812
Peşin Ödenmiş Giderler	16		10.121.875	9.887.556
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			10.121.875	9.887.556
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			6.480.903.253	6.184.059.709
TOPLAM VARLIKLAR			7.127.722.738	6.676.321.298
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7		1.090.259.512	840.482.361
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	24		733.662.381	442.594.531
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			356.597.131	397.887.830
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7		180.363.457	5.645.663
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24		5.517.071	5.645.663
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7		174.846.386	0
Ticari Borçlar	8		14.488.553	10.550.029
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24		7.971.317	4.310.834
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		6.517.236	6.239.195
Diğer Borçlar	9		17.797.253	16.137.729
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		17.797.253	16.137.729
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			114.122.403	98.315.105
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	17		114.122.403	98.315.105
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		23.686.319	18.673.511
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24		72.745	56.771
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			23.613.574	18.616.740
Kısa Vadeli Karşılıklar			10.469.257	6.517.479
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		879.883	496.510
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		9.589.374	6.020.969
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16		13.539.256	4.076.336

ARA TOPLAM		1.464.726.010	1.000.398.213
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.464.726.010	1.000.398.213
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	117.000.002	197.107.317
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	117.000.002	117.000.002
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	80.107.315
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.226.231	3.152.889
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.226.231	3.152.889
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		121.226.233	200.260.206
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.585.952.243	1.200.658.419
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.541.770.495	5.475.662.879
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)		55.581.064	55.581.064
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		56.043.574	56.043.574
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-462.510	-462.510
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	77.792.818	71.190.580
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	4.142.968.926	2.819.651.274
Net Dönem Karı veya Zararı		66.107.616	1.329.919.890
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.541.770.495	5.475.662.879
TOPLAM KAYNAKLAR		7.127.722.738	6.676.321.298

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	139.481.365	72.031.960
Satışların Maliyeti	19	-43.861.149	-26.569.804
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		95.620.216	45.462.156
BRÜT KAR (ZARAR)		95.620.216	45.462.156
Genel Yönetim Giderleri	20	-9.834.602	-7.722.666
Pazarlama Giderleri	20	-4.475.639	-1.538.359
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	7.896.952	4.529.599
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.083.372	-1.375.775
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		88.123.555	39.354.955
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	1.405.332	301.220
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		89.528.887	39.656.175
Finansman Gelirleri	22	2.905.962	26.051.863
Finansman Giderleri	22	-26.327.233	-62.109.675
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		66.107.616	3.598.363
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		66.107.616	3.598.363
DÖNEM KARI (ZARARI)		66.107.616	3.598.363
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		66.107.616	3.598.363
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	0,00070000	0,00003000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		66.107.616	3.598.363
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		66.107.616	3.598.363

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-83.020.642	13.508.016
Dönem Karı (Zararı)		66.107.616	3.598.363
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		16.984.148	32.457.349
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	683.347	594.464
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-82.434	472.521
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	-82.434	472.521
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.556.314	324.466
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	1.556.314	324.466
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		21.973.456	35.245.192
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	-4.328.095	-717.945
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	26.301.551	35.963.137
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-3.819.894	21.419.848
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.921.309	-25.297.922
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	984.653	753.941
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	-2.905.962	-26.051.863
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-1.405.332	-301.220
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-1.405.332	-301.220
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-170.179.095	-23.415.822
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.981.451	-1.411.634
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-373.576	-472.507
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.607.875	-939.127
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-72.382	538.587
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	1.175.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-72.382	-636.413
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-193.983.115	4.540.728
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-2.728.750	-27.458.241
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.938.524	1.141.563
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		3.660.483	1.631.117
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		278.041	-489.554
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		15.807.299	-881.485
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		15.807.299	-881.485
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.659.553	-1.262.005
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		1.659.553	-1.262.005
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		5.012.808	-1.144.941
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.168.419	2.521.606
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-8.862.878	-14.290
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		13.031.297	2.535.896
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-87.087.331	12.639.890
Alınan Faiz	5,19	4.166.288	868.126
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-99.599	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-60.661.854	-4.125.506
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-1.168.307	-1.046.819
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-565.136	-711.351

Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-603.171	-335.468
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-59.493.547	-3.078.687
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		292.466.202	-18.375.198
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	540.081.950	551.792.940
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-200.685.450	-543.758.966
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		8.523.189	0
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		0	-1.513.785
Ödenen Faiz	7	-55.453.487	-24.895.387
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		148.783.706	-8.992.688
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		3.819.894	4.666.917
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		152.603.600	-4.325.771
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	137.997.601	58.915.973
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	290.601.201	54.590.202

Önceki Dönem
01.01.2021 - 31.03.2021

Dipnot Referansı

</

Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	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 Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakıyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	56.043.574	-462.510			77.792.818	4.142.968.926	66.107.616	5.541.770.495		5.541.770.495