



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Haziran 2021 Tarihinde Sona Eren Altı Aylık 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 2021 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı 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.

Dikkat Çekilen Husus

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 26'no'lu dipnota dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucu etkilememektedir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM

Sorumlu Denetçi

3 Ağustos 2021

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	47.877.715	59.156.089
Ticari Alacaklar	8	129.339.667	125.644.421
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	2.874.674	2.183.477
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		126.464.993	123.460.944
Diğer Alacaklar	9	5.511.214	6.374.055
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	0	1.175.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.511.214	5.199.055
Türev Araçlar	6	29.785.693	33.617.110
Stoklar	11	197.003.832	234.619.247
Peşin Ödenmiş Giderler	16	33.992.818	5.234.925
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	1.709.441	211.610
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		32.283.377	5.023.315
Diğer Dönen Varlıklar	16	356.533	263.790
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		356.533	263.790
ARA TOPLAM		443.867.472	464.909.637
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		443.867.472	464.909.637
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	229.197.163	230.571.960
Ticari Alacaklar	8	8.222.814	13.203.105
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		8.222.814	13.203.105
Stoklar	11	341.386.787	200.107.126
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	4.457.613	4.285.294
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.947.448.656	3.942.624.436
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	259.623.830	318.570.000
Maddi Duran Varlıklar	12	41.455.387	41.395.040
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	1.144.411	939.699
Peşin Ödenmiş Giderler	16	9.403.286	8.799.170
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		9.403.286	8.799.170
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.842.339.947	4.760.495.830
TOPLAM VARLIKLAR		5.286.207.419	5.225.405.467
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	712.742.002	446.021.370
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	320.823.478	222.657.441
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		391.918.524	223.363.929
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	231.793.177	437.419.301
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	231.793.177	235.880.646
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	201.538.655
Ticari Borçlar	8	10.168.042	8.041.258
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	2.926.202	2.896.856
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	7.241.840	5.144.402
Diğer Borçlar	9	10.771.936	11.374.522
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	10.771.936	11.374.522
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		68.140.008	38.013.150
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	17	68.140.008	38.013.150
Türev Araçlar	6	0	9.907.650
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	460.274	2.107.021
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24	142.311	47.113
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		317.963	2.059.908
Kısa Vadeli Karşılıklar		7.358.196	7.207.646

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	579.085	459.525
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	6.779.111	6.748.121
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	554.071	2.460.885
ARA TOPLAM		1.041.987.706	962.552.803
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.041.987.706	962.552.803
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	115.215.882	129.538.235
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	115.215.882	129.538.235
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.664.308	2.360.623
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.664.308	2.360.623
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		117.880.190	131.898.858
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.159.867.896	1.094.451.661
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.126.339.523	4.130.953.806
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)		40.791.881	40.791.881
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		41.094.769	41.094.769
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-302.888	-302.888
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	71.190.580	70.941.969
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	2.819.651.274	2.553.397.882
Net Dönem Karı veya Zararı		-4.614.283	266.502.003
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.126.339.523	4.130.953.806
TOPLAM KAYNAKLAR		5.286.207.419	5.225.405.467

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	165.916.171	219.934.545	93.884.211	149.071.946
Satışların Maliyeti	19	-66.289.974	-120.044.900	-39.720.170	-96.155.409
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		99.626.197	99.889.645	54.164.041	52.916.537
BRÜT KAR (ZARAR)		99.626.197	99.889.645	54.164.041	52.916.537
Genel Yönetim Giderleri	20	-18.034.870	-17.467.838	-10.312.204	-9.256.213
Pazarlama Giderleri	20	-3.140.588	-3.977.691	-1.602.229	-1.027.181
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	6.767.334	7.543.577	2.237.735	5.345.156
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.996.630	-2.273.879	-620.855	3.153.938
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		83.221.443	83.713.814	43.866.488	51.132.237
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	672.319	1.055.168	371.099	605.813
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		83.893.762	84.768.982	44.237.587	51.738.050
Finansman Gelirleri	22	22.899.293	10.610.607	-3.152.570	3.493.383
Finansman Giderleri	22	-111.407.338	-107.287.278	-49.297.663	-46.400.991
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-4.614.283	-11.907.689	-8.212.646	8.830.442
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-4.614.283	-11.907.689	-8.212.646	8.830.442
DÖNEM KARI (ZARARI)		-4.614.283	-11.907.689	-8.212.646	8.830.442
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-4.614.283	-11.907.689	-8.212.646	8.830.442
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	-0,00005000	-0,00012000	-0,00009000	0,00009000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-4.614.283	-11.907.689	-8.212.646	8.830.442
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-4.614.283	-11.907.689	-8.212.646	8.830.442

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		104.475.558	73.619.887
Dönem Karı (Zararı)		-4.614.283	-11.907.689
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		82.622.589	72.343.902
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.192.727	1.134.109
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		972.367	424.423
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	972.367	424.423
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		423.243	548.752
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	423.243	548.752
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		75.610.633	71.109.018
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-2.322.406	-3.671.278
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	77.933.039	74.780.296
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		26.620.435	14.475.510
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-21.524.497	-14.292.742
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	1.374.796	-3.682.135
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	-22.899.293	-10.610.607
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-672.319	-1.055.168
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-672.319	-1.055.168
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		24.080.098	8.204.424
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		312.678	-5.822.626
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-691.197	410.005
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.003.875	-6.232.631
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		862.841	691.780
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.175.000	325.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-312.159	366.780
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		24.230.842	84.808.948
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-29.362.009	1.914.856
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		2.126.784	-31.469.387
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		29.336	-31.952.778
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		2.097.448	483.391
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		30.126.859	-42.290.855
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		30.126.859	-42.290.855
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-602.586	1.195.695
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-602.586	1.195.695
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-1.646.746	-19.890.108
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.968.565	19.066.121
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-92.743	12.654.501
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-1.875.822	6.411.620
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		102.088.404	68.640.637
Alınan Faiz	5,19	2.387.154	5.102.109
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	0	-122.859
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-76.685.438	-9.681.219
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12,13	-1.457.786	-897.327
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-969.808	-297.236

Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-487.978	-600.091
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-75.727.652	-8.783.892
Alınan Temettüleri		500.000	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-45.809.487	-418.417.073
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	1.242.943.851	233.236.250
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-1.239.780.055	-582.123.137
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		18.336.846	12.951.242
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-1.513.785	-3.826.878
Ödenen Faiz	7	-65.796.344	-78.654.550
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-18.019.367	-354.478.405
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		6.805.741	16.960.692
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-11.213.626	-337.517.713
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	58.915.973	386.968.340
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	47.702.347	49.450.627

