



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Eylül 2021 Tarihinde Sona Eren Dokuz 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 Eylül 2021 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.

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

27 Ekim 2021

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	102.581.117	59.156.089
Ticari Alacaklar	8	118.831.774	125.644.421
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	2.947.900	2.183.477
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		115.883.874	123.460.944
Diğer Alacaklar	9	5.473.239	6.374.055
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	0	1.175.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.473.239	5.199.055
Türev Araçlar	6	24.090.787	33.617.110
Stoklar	11	192.061.928	234.619.247
Peşin Ödenmiş Giderler	16	32.669.713	5.234.925
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	954.472	211.610
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		31.715.241	5.023.315
Diğer Dönen Varlıklar	16	8.800.883	263.790
ARA TOPLAM		484.509.441	464.909.637
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		484.509.441	464.909.637
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	228.460.744	230.571.960
Ticari Alacaklar	8	3.177.738	13.203.105
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.177.738	13.203.105
Stoklar	11	330.332.147	200.107.126
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	5.105.512	4.285.294
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.949.752.710	3.942.624.436
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	291.164.672	318.570.000
Maddi Duran Varlıklar	12	41.002.412	41.395.040
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	1.247.293	939.699
Peşin Ödenmiş Giderler	16	9.634.103	8.799.170
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		9.634.103	8.799.170
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.859.877.331	4.760.495.830
TOPLAM VARLIKLAR		5.344.386.772	5.225.405.467
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	617.072.177	446.021.370
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	308.031.321	222.657.441
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		309.040.856	223.363.929
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	337.662.295	437.419.301
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	235.301.462	235.880.646
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		102.360.833	201.538.655
Ticari Borçlar	8	10.004.279	8.041.258
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	2.305.331	2.896.856
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	7.698.948	5.144.402
Diğer Borçlar	9	11.942.717	11.374.522
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		11.942.717	11.374.522
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		93.111.378	38.013.150
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	17	93.111.378	38.013.150
Türev Araçlar	6	1.138.948	9.907.650
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	307.623	2.107.021
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24	100.746	47.113
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		206.877	2.059.908
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.856.250	7.207.646
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	472.210	459.525

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	8.384.040	6.748.121
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	2.637.541	2.460.885
ARA TOPLAM		1.082.733.208	962.552.803
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.082.733.208	962.552.803
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	117.043.678	129.538.235
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	117.043.678	129.538.235
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.904.148	2.360.623
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.904.148	2.360.623
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		119.947.826	131.898.858
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.202.681.034	1.094.451.661
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.141.705.738	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		10.751.932	266.502.003
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.141.705.738	4.130.953.806
TOPLAM KAYNAKLAR		5.344.386.772	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 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	286.534.519	444.892.579	120.618.348	224.958.034
Satışların Maliyeti	19	-117.325.582	-290.937.616	-51.035.608	-170.892.716
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		169.208.937	153.954.963	69.582.740	54.065.318
BRÜT KAR (ZARAR)		169.208.937	153.954.963	69.582.740	54.065.318
Genel Yönetim Giderleri	20	-24.170.149	-24.058.783	-6.135.279	-6.590.945
Pazarlama Giderleri	20	-4.723.819	-5.370.235	-1.583.231	-1.392.544
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	8.260.414	11.121.683	1.493.080	3.578.106
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-2.733.767	-2.566.813	-737.137	-292.934
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		145.841.616	133.080.815	62.620.173	49.367.001
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	1.320.219	1.505.694	647.899	450.526
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		147.161.835	134.586.509	63.268.072	49.817.527
Finansman Gelirleri	22	17.372.121	23.884.495	-5.527.172	13.273.888
Finansman Giderleri	22	-153.782.024	-167.536.073	-42.374.686	-60.248.795
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		10.751.932	-9.065.069	15.366.214	2.842.620
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		10.751.932	-9.065.069	15.366.214	2.842.620
DÖNEM KARI (ZARARI)		10.751.932	-9.065.069	15.366.214	2.842.620
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		10.751.932	-9.065.069	15.366.214	2.842.620
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	0,00010000	-0,00010000	0,00020000	0,00003000
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)		10.751.932	-9.065.069	15.366.214	2.842.620
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		10.751.932	-9.065.069	15.366.214	2.842.620

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		220.484.741	224.057.523
Dönem Karı (Zararı)		10.751.932	-9.065.069
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		130.049.430	127.933.501
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.831.959	1.714.482
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.039.836	1.140.432
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	1.039.836	1.140.432
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		584.510	509.921
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	584.510	509.921
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		114.204.772	100.301.748
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-3.050.808	-4.906.582
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	117.255.580	105.208.330
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		28.969.477	52.546.895
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-15.260.905	-26.774.283
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	2.111.216	-2.889.788
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	-17.372.121	-23.884.495
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-1.320.219	-1.505.694
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-1.320.219	-1.505.694
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		76.810.877	99.339.536
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		15.798.179	3.783.517
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-764.423	-658.031
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		16.562.602	4.441.548
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		900.816	98.268
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.175.000	325.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-274.184	-226.732
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		39.276.061	222.981.147
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-28.269.721	2.385.791
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.963.021	-30.538.191
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-591.535	-30.462.945
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		2.554.556	-75.246
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		55.098.229	-102.204.070
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		55.098.229	-102.204.070
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		568.200	891.623
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		568.200	891.623
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-1.799.398	-20.011.721
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.724.510	21.953.172
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-8.537.089	12.616.687
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		1.812.579	9.336.485
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		217.612.239	218.207.968
Alınan Faiz	5,19	2.900.804	6.114.931
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-28.302	-265.376
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-110.819.472	-11.327.398
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12,13	-1.746.925	-901.827
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları		-997.287	-297.236

Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-749.638	-604.591
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-109.572.547	-10.425.571
Alınan Temettüleri		500.000	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-73.893.258	-527.240.575
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	1.695.537.851	233.236.250
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-1.680.930.966	-665.359.387
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		19.643.527	12.951.242
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-1.513.785	-6.529.072
Ödenen Faiz	7	-106.629.885	-101.539.608
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		35.772.011	-314.510.450
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		7.503.013	8.715.484
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		43.275.024	-305.794.966
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	58.915.973	386.968.340
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	102.190.997	81.173.374

