

**[ISZ] - İŞ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. BİRİNCİ GAYRİMENKUL
YATIRIM FONU
BYF, Fon Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2021 - 2. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na;

Giriş

İş Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ("Fon")'nun 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Kurucu yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tablosunun Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (11-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem 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 vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Fon'un 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmadığı 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

Alper Ekbul, SMMM

Sorumlu Denetçi

30 Temmuz 2021

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	67.221	6.587
Diğer Alacaklar	8	1.621.039	42.582
Finansal Varlıklar	5	60.136.486	62.703.919
Teminata Verilen Finansal Varlıklar	6	610.237.000	568.794.152
Diğer Varlıklar	7	62.127.293	62.859.044
TOPLAM VARLIKLAR		734.189.039	694.406.284
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	4,8	872.490	1.414.061
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		872.490	1.414.061
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		733.316.549	692.992.223

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					
Faiz Gelirleri	13	13.907.541	12.313.705		
Temettü Gelirleri		0	0		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/ Zarar	13	1.471.237	524.707		
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar		44.459.552	14.248.497		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	57.159			
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		59.895.489	27.086.909		
Yönetim Ücretleri	4,15	-3.412.125	-3.051.916		
Saklama Ücretleri		-332.736	-290.558		
Denetim Ücretleri		1.908	-219.242		
Kurul Ücretleri		-70.940	-91.249		
Komisyon ve Diğer İşlem Ücretleri	7	-43.046	-43.371		
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	7,14	-1.856.081	-1.917.242		
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-5.713.020	-5.613.578		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		54.182.469	21.473.331		
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		54.182.469	21.473.331		
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		54.182.469	21.473.331		

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

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
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		13.918.777	-28.188.108
Net Dönem Karı (Zararı)		54.182.469	21.473.331
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-44.459.552	-14.248.499
Kar (Zarar) Mutabakatı ile ilgili Diğer Düzeltmeler		-44.459.552	-14.248.499
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		4.195.860	-35.412.940
Alacaklardaki (Artış) Azalışla ilgili Düzeltmeler		-1.578.457	-1.242.370
Borçlardaki Artış (Azalışla) ilgili Düzeltmeler		-541.571	-920.555
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) ilgili Düzeltmeler		6.315.888	-33.250.015
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		13.918.777	-28.188.108
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-13.858.143	28.158.309
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		-13.858.143	35.599.993
Katılma Payı İadeleri için Ödenen Nakit			-7.441.684
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		60.634	-29.799
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		60.634	-29.799
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	6.587	31.879
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	67.221	2.080

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim 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
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		692.992.223	582.089.973
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)		54.182.469	21.473.331
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		0	35.599.993
Katılma Payı İade Tutarı (-)		-13.858.143	-7.441.686
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)	12	733.316.549	631.721.611