



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Altı 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") 30 Haziran 2022 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.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM

Sorumlu Denetçi

29 Temmuz 2022

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5		360.328.321	138.562.954
Ticari Alacaklar	8		120.605.898	109.092.484
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24		2.967.553	2.369.667
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			117.638.345	106.722.817
Diğer Alacaklar	9		6.891.868	5.560.768
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			6.891.868	5.560.768
Türev Araçlar	6		14.055.683	28.049.500
Stoklar	11		126.263.559	139.873.007
Peşin Ödenmiş Giderler	16		65.269.994	68.485.450
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24		2.738.075	229.092
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			62.531.919	68.256.358
Diğer Dönen Varlıklar	16		17.734.524	2.637.426
ARA TOPLAM			711.149.847	492.261.589
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			711.149.847	492.261.589
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	6		270.766.098	272.785.497
Ticari Alacaklar	8		1.072.328	3.528.353
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			1.072.328	3.528.353
Stoklar	11		693.951.506	381.236.548
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3		8.115.879	5.768.402
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		4.986.975.888	4.979.646.022
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		621.206.462	474.465.000
Maddi Duran Varlıklar	12		54.822.198	55.492.519
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		1.704.611	1.249.812
Peşin Ödenmiş Giderler	16		10.935.123	9.887.556
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			10.935.123	9.887.556
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			6.649.550.093	6.184.059.709
TOPLAM VARLIKLAR			7.360.699.940	6.676.321.298
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7		1.240.850.220	840.482.361
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	24		632.420.707	442.594.531
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			608.429.513	397.887.830
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7		188.530.716	5.645.663
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24		5.580.020	5.645.663
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			182.950.696	0
Ticari Borçlar	8		13.515.305	10.550.029
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24		6.259.831	4.310.834
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		7.255.474	6.239.195
Diğer Borçlar	9		21.706.580	16.137.729
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		21.706.580	16.137.729
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler			112.105.810	98.315.105
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	17		112.105.810	98.315.105
Türev Araçlar	6		9.556.972	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		31.163.150	18.673.511
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24		202.971	56.771
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			30.960.179	18.616.740
Kısa Vadeli Karşılıklar			5.768.526	6.517.479
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		1.009.030	496.510

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.759.496	6.020.969
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	7.363.486	4.076.336
ARA TOPLAM		1.630.560.765	1.000.398.213
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.630.560.765	1.000.398.213
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	18	117.000.002	197.107.317
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	18	117.000.002	117.000.002
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	18	0	80.107.315
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.293.666	3.152.889
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.293.666	3.152.889
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		121.293.668	200.260.206
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.751.854.433	1.200.658.419
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		5.608.845.507	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		133.182.628	1.329.919.890
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		5.608.845.507	5.475.662.879
TOPLAM KAYNAKLAR		7.360.699.940	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 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	311.235.233	165.916.171	171.753.868	93.884.211
Satışların Maliyeti	19	-87.677.782	-66.289.974	-43.816.633	-39.720.170
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		223.557.451	99.626.197	127.937.235	54.164.041
BRÜT KAR (ZARAR)		223.557.451	99.626.197	127.937.235	54.164.041
Genel Yönetim Giderleri	20	-23.299.503	-18.034.870	-13.464.901	-10.312.204
Pazarlama Giderleri	20	-11.425.522	-3.140.588	-6.949.883	-1.602.229
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	21.301.072	6.767.334	13.404.120	2.237.735
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-2.118.118	-1.996.630	-1.034.746	-620.855
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		208.015.380	83.221.443	119.891.825	43.866.488
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	2.847.477	672.319	1.442.145	371.099
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		210.862.857	83.893.762	121.333.970	44.237.587
Finansman Gelirleri	22	0	22.899.293	-2.905.962	-3.152.570
Finansman Giderleri	22	-77.680.229	-111.407.338	-51.352.996	-49.297.663
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		133.182.628	-4.614.283	67.075.012	-8.212.646
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		133.182.628	-4.614.283	67.075.012	-8.212.646
DÖNEM KARI (ZARARI)		133.182.628	-4.614.283	67.075.012	-8.212.646
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		133.182.628	-4.614.283	67.075.012	-8.212.646
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	23	0,00140000	-0,00005000	0,00070000	-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)		133.182.628	-4.614.283	67.075.012	-8.212.646
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		133.182.628	-4.614.283	67.075.012	-8.212.646

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-63.048.339	104.475.558
Dönem Karı (Zararı)		133.182.628	-4.614.283
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		56.212.450	82.622.589
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.413.042	1.192.727
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-250.813	972.367
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	-250.813	972.367
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.807.941	423.243
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	1.807.941	423.243
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		64.726.253	75.610.633
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	19	-7.046.703	-2.322.406
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	71.772.956	77.933.039
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-16.548.505	26.620.435
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		7.912.009	-21.524.497
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	2.019.399	1.374.796
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	5.892.610	-22.899.293
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-2.847.477	-672.319
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-2.847.477	-672.319
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-259.726.606	24.080.098
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-8.806.575	312.678
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-597.886	-691.197
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-8.208.689	1.003.875
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.331.100	862.841
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	1.175.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.331.100	-312.159
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-274.398.700	24.230.842
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		2.167.889	-29.362.009
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.965.276	2.126.784
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.948.997	29.336
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		1.016.279	2.097.448
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		13.790.706	30.126.859
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		13.790.706	30.126.859
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.568.880	-602.586
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		5.568.880	-602.586
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		12.489.638	-1.646.746
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-12.172.620	-1.968.565
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-15.097.098	-92.743
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		2.924.478	-1.875.822
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-70.331.528	102.088.404
Alınan Faiz	5,19	7.437.833	2.387.154
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-154.644	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-118.866.883	-76.685.438
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-1.197.520	-1.457.786
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-567.220	-969.808

Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-630.300	-487.978
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-118.169.363	-75.727.652
Alınan Temettüler		500.000	500.000
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		387.523.214	-45.809.487
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	939.574.950	1.242.943.851
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-450.685.450	-1.239.780.055
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		0	18.336.846
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		17.658.180	-1.513.785
Ödenen Faiz	7	-119.024.466	-65.796.344
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		205.607.992	-18.019.367
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		16.548.505	6.805.741
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		222.156.497	-11.213.626
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	137.997.601	58.915.973
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	360.154.098	47.702.347

</

Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakıyalar		18	958.750.000	240.146.090	423.981	56.043.574	-462.510			77.792.818	4.142.968.926	133.182.628	5.608.845.507		5.608.845.507