

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide Olmayan**  
**2019 - 1. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

31 Mart 2019 Tarihinde Sona Eren Üç 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") 31 Mart 2019 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

Yaşar Bivas, SMMM

Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2019

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	18.271.515	54.236.749
Ticari Alacaklar	8	100.965.288	107.442.054
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	3.336.611	4.680.762
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		97.628.677	102.761.292
Diğer Alacaklar	9	2.505.710	718.345
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	0	35.610
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.505.710	682.735
Türev Araçlar	6	74.992.130	59.536.713
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		74.992.130	59.536.713
Stoklar	11	296.370.886	307.030.105
Proje Halindeki Stoklar	11	240.438.512	209.357.229
Peşin Ödenmiş Giderler	16	11.201.435	14.386.026
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	2.238.977	2.788.312
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		8.962.458	11.597.714
Diğer Dönen Varlıklar	16	138.657	37.258
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		138.657	37.258
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>744.884.133</b>	<b>752.744.479</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>744.884.133</b>	<b>752.744.479</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Ticari Alacaklar	8	36.864.397	44.389.008
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		36.864.397	44.389.008
Stoklar	11	174.924.148	174.550.000
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	3.696.799	3.088.133
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.905.308.678	3.679.192.500
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	255.155.985	474.295.599
Maddi Duran Varlıklar	12	33.486.642	33.814.159
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	1.106.617	1.015.609
Peşin Ödenmiş Giderler	16	7.044.486	5.982.425
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		7.044.486	5.982.425
Diğer Duran Varlıklar	16	49.951.242	53.261.012
İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		49.951.242	53.261.012
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>4.467.538.994</b>	<b>4.469.588.445</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.212.423.127</b>	<b>5.222.332.924</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	150.626.503	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	150.626.503	0
Banka Kredileri		150.626.503	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	539.655.004	742.664.172
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	219.921.662	235.002.422
Banka Kredileri		201.039.407	195.688.190
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		18.882.255	39.314.232
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		319.733.342	507.661.750
Banka Kredileri		45.195.806	38.404.750
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		274.537.536	469.257.000
Ticari Borçlar	8	23.374.695	34.901.072
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	12.904.339	16.360.219
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	10.470.356	18.540.853
Diğer Borçlar	9	21.197.649	20.833.806
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	21.197.649	20.833.806
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		280.755.246	279.436.381

Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri	17		280.755.246	279.436.381
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		3.040.762	7.283.080
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24		196.891	257.870
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.843.871	7.025.210
Kısa Vadeli Karşılıklar			8.066.074	5.205.156
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		500.983	390.946
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		7.565.091	4.814.210
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16		1.592.597	1.258.265
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			1.592.597	1.258.265
<b>ARA TOPLAM</b>			<b>1.028.308.530</b>	<b>1.091.581.932</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			<b>1.028.308.530</b>	<b>1.091.581.932</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7		631.590.479	572.183.948
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	24		351.981.913	381.929.982
Banka Kredileri			346.556.920	378.309.711
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları			5.424.993	3.620.271
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			279.608.566	190.253.966
Banka Kredileri			80.341.880	93.589.745
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları			199.266.686	96.664.221
Uzun Vadeli Karşılıklar			1.862.652	1.627.689
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15		1.862.652	1.627.689
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			<b>633.453.131</b>	<b>573.811.637</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			<b>1.661.761.661</b>	<b>1.665.393.569</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			3.550.661.466	3.556.939.355
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)			30.669.212	30.669.212
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			30.669.212	30.669.212
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)			31.053.049	31.053.049
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-383.837	-383.837
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18		65.949.792	59.561.684
Yasal Yedekler			65.949.792	59.561.684
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18		2.261.000.280	1.925.777.515
Net Dönem Karı veya Zararı			-6.277.889	341.610.873
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			0	0
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>			<b>3.550.661.466</b>	<b>3.556.939.355</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>			<b>5.212.423.127</b>	<b>5.222.332.924</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	76.579.090	60.606.022
Satışların Maliyeti	19	-25.332.823	-21.152.808
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>51.246.267</b>	<b>39.453.214</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>51.246.267</b>	<b>39.453.214</b>
Genel Yönetim Giderleri	20	-6.978.137	-7.077.807
Pazarlama Giderleri	20	-4.114.590	-4.726.756
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.177.495	1.616.480
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>41.331.035</b>	<b>29.265.131</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	608.666	303.365
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>41.939.701</b>	<b>29.568.496</b>
Finansman Gelirleri	22	15.610.779	7.740.928
Finansman Giderleri	22	-63.828.369	-21.404.153
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-6.277.889</b>	<b>15.905.271</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-6.277.889</b>	<b>15.905.271</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-6.277.889</b>	<b>15.905.271</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-6.277.889	15.905.271
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	-0,00010000	0,00020000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>	23	-0,00010000	0,00020000
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-6.277.889</b>	<b>15.905.271</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-6.277.889	15.905.271

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>10.921.272</b>	<b>-15.283.357</b>
Dönem Karı (Zararı)		-6.277.889	15.905.271
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-6.277.889	15.905.271
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>27.037.897</b>	<b>-576.008</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	496.357	471.581
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		659.426	-677.791
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	659.426	-677.791
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15	344.999	409.724
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		344.999	409.724
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		41.842.155	8.326.980
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-4.167.667	-1.122.381
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	46.009.822	9.449.361
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-85.595	-1.062.220
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-15.610.779	-7.740.917
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	-15.610.779	-7.740.917
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-608.666	-303.365
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-608.666	-303.365
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-14.756.136</b>	<b>-31.302.197</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		13.341.951	-18.455.674
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.344.151	954.694
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		11.997.800	-19.410.368
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.787.365	119.096
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		35.610	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.822.975	119.096
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		155.362	13.563
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-20.796.212	-76.740.345
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		2.122.530	-2.987.838
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-11.526.377	-14.608.574
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-3.455.880	-4.583.554
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-8.070.497	-10.025.020
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.318.865	73.649.531
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		1.318.865	73.649.531
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		363.843	2.306.201
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		363.843	2.306.201
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-4.242.318	-182.489
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		6.293.585	5.584.332
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		3.208.371	2.256.891
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		3.085.214	3.327.441
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>6.003.872</b>	<b>-15.972.934</b>
Alınan Faiz	5,19	4.917.400	1.039.394
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	0	-349.817
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-7.236.412</b>	<b>-23.647.095</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12,13	-259.848	-260.695

Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.429	-30.128
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-254.419	-230.567
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-6.976.564	-23.386.400
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-38.985.956</b>	<b>78.683.213</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		252.839.826	210.898.111
Kredilerden Nakit Girişleri		152.839.826	110.898.111
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		100.000.000	100.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-278.178.284	-28.846.150
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-278.178.284	-28.846.150
Ödenen Temettüler	18	0	-68.531.250
Ödenen Faiz		-13.647.498	-34.837.498
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-35.301.096	39.752.761
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		85.595	1.062.220
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-35.215.501	40.814.981
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>53.467.044</b>	<b>82.425.118</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>18.251.543</b>	<b>123.240.099</b>



