

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide Olmayan**  
**2016 - 2. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

30.06.2016 Tarihli Mali Tablolar

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

## ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2016 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere 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 özet 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 özet 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 özet 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 özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ

A member of KPMG International Cooperative

Erdal TIKMAK, SMMM

Sorumlu Denetçi

26 Temmuz 2016

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2016	Önceki Dönem 31.12.2015	Bir Önceki Dönem 31.12.2014
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>				
<b>Varlıklar</b>				
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	94.651.082	123.908.125	
Ticari Alacaklar	8	28.369.792	21.820.775	
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23	1.912.166	839.105	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	26.457.626	20.981.670	
Diğer Alacaklar	9	1.954.877	3.814.131	
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	23	500.000	0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	1.454.877	3.814.131	
Türev Araçlar	6	5.282	14.811	
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		5.282	14.811	
Stoklar	11	85.416.623	174.215.106	
Peşin Ödenmiş Giderler	16	58.322.726	43.565.100	
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23	1.385.513	2.726.125	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16	56.937.213	40.838.975	
Diğer Dönen Varlıklar	16	105.709.355	92.537.294	
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>374.429.737</b>	<b>459.875.342</b>	
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>374.429.737</b>	<b>459.875.342</b>	
<b>DURAN VARLIKLAR</b>				
Stoklar	11	619.170.946	344.641.480	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.199.894	1.599.475	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.411.103.380	3.291.628.689	
Maddi Duran Varlıklar	12	26.550.380	27.036.974	
Binalar		25.773.122	26.161.091	
Taşıtlar			1.742	
Mobilya ve Demirbaşlar		777.258	874.141	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	389.739	418.619	
Bilgisayar Yazılımları		389.739	418.619	
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>4.058.414.339</b>	<b>3.665.325.237</b>	
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.432.844.076</b>	<b>4.125.200.579</b>	
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	102.649.040	205.858.160	
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		102.649.040	205.858.160	
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		102.649.040	205.858.160	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	142.031.460	119.013.612	
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		133.449.377	119.013.612	
Banka Kredileri	23	122.091.648	107.653.358	
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	11.357.729	11.360.254	
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		8.582.083	0	
Banka Kredileri		8.582.083	0	
Ticari Borçlar	8	31.117.544	60.226.775	
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	3.143.134	2.696.047	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	27.974.410	57.530.728	
Diğer Borçlar	9	636.981	1.472.069	
Ertelenmiş Gelirler	16	20.665.074	160.060.245	
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	23	519.762	662.670	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	16	20.145.312	159.397.575	
Kısa Vadeli Karşılıklar		12.744.939	286.630	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	379.705	232.898	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	12.365.234	53.732	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	2.851.781	9.089.908	
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>312.696.819</b>	<b>556.007.399</b>	
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>312.696.819</b>	<b>556.007.399</b>	
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	741.133.887	385.718.361	

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	478.104.960	385.718.361
Banka Kredileri	7	472.756.323	375.591.597
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	5.348.637	10.126.764
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		263.028.927	0
Banka Kredileri		44.444.447	
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	7	218.584.480	0
Diğer Borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş Gelirler	16	496.464.133	355.876.841
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	16	496.464.133	355.876.841
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.126.970	973.127
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.126.970	973.127
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.274.714.990</b>	<b>778.558.329</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.587.411.809</b>	<b>1.334.565.728</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.845.432.267	2.790.634.851
Ödenmiş Sermaye	17	850.000.000	746.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		240.146.090	240.146.090
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		423.981	423.981
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		21.942.570	21.942.570
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		21.731.787	21.731.787
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		21.731.787	21.731.787
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		210.783	210.783
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	36.305.282	28.240.772
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	1.589.596.928	1.197.948.571
Net Dönem Karı veya Zararı		107.017.416	555.932.867
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.845.432.267</b>	<b>2.790.634.851</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.432.844.076</b>	<b>4.125.200.579</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 30.06.2015	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2016 - 30.06.2016	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2015 - 30.06.2015
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	18	248.634.981	73.111.672	196.729.714	38.206.006
Satışların Maliyeti	18	-139.059.504	-15.176.889	-134.170.378	-8.493.598
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		109.575.477	57.934.783	62.559.336	29.712.408
BRÜT KAR (ZARAR)		109.575.477	57.934.783	62.559.336	29.712.408
Genel Yönetim Giderleri	19	-10.098.314	-7.883.339	-5.061.772	-3.022.855
Pazarlama Giderleri	19	-14.783.087	-10.550.597	-12.067.169	-6.729.185
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	74.866.238	19.993.723	62.897.050	10.449.864
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-30.449.524	-8.203.591	-30.449.524	-3.204.814
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		129.110.790	51.290.979	77.877.921	27.205.418
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	310.488	-322.579	216.794	-610.319
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		129.421.278	50.968.400	78.094.715	26.595.099
Finansman Giderleri	21	-22.403.862	-22.523.550	-21.409.515	-7.554.847
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		107.017.416	28.444.850	56.685.200	19.040.252
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		107.017.416	28.444.850	56.685.200	19.040.252
DÖNEM KARI (ZARARI)		107.017.416	28.444.850	56.685.200	19.040.252
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		107.017.416	28.444.850	56.685.200	19.040.252
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>107.017.416</b>	<b>28.444.850</b>	<b>56.685.200</b>	<b>19.040.252</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		107.017.416	28.444.850	56.685.200	19.040.252

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 30.06.2016	01.01.2015 - 30.06.2015
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-150.280.072</b>	<b>121.748.674</b>
Dönem Karı (Zararı)		107.017.416	28.444.850
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		107.017.416	28.444.850
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		0	0
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-20.993.507</b>	<b>-133.245</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	699.514	237.652
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		158.348	174.197
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	158.348	174.197
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		300.650	184.074
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	300.650	184.074
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		17.219.297	-1.523.931
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-4.206.960	-2.393.925
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	21.426.257	869.994
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-39.060.828	472.184
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-39.713.481	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	652.653	472.184
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-310.488	322.579
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-310.488	322.579
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-236.303.981</b>	<b>93.437.069</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.707.365	-46.205.321
İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.073.061	475.720
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-5.634.304	-46.681.041
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		1.859.254	-2.363.248
İlişkili Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-500.000	0
İlişkili Olmayan Taraplardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		2.359.254	-2.363.248
Türev Varlıklardaki Azalış (Artış)		9.529	-57.587
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-185.730.983	-46.625.589
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-14.757.626	-1.268.078
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-29.109.231	4.331.203
İlişkili Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		447.087	-1.571.246
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-29.556.318	5.902.449
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-835.088	92.566
İlişkili Olmayan Taraplara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-835.088	92.566
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		1.192.121	211.685.199
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.224.592	-26.152.076
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-8.965.101	-29.210.457
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		6.740.509	3.058.381
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>-150.280.072</b>	<b>121.748.674</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-79.045.669</b>	<b>-230.102.798</b>
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-184.040	-229.002
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-96.234	-26.591
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-87.806	-202.411
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-79.761.210	-244.709.459
Alınan Temettüleri		500.000	500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		399.581	14.335.663
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>201.577.997</b>	<b>191.156.964</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		413.000.000	353.000.000
Kredilerden Nakit Girişleri		413.000.000	353.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-159.202.003	-114.215.036
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-159.202.003	-114.215.036

Ödenen Temettüler	17	-52.220.000	-47.628.000
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-27.747.744	82.802.840
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-235.562	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-27.983.306	82.802.840
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>122.634.388</b>	<b>122.474.196</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>94.651.082</b>	<b>205.277.036</b>



