

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2016 Tarihli Mali Tablolar

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	76.404.433	123.908.125
Ticari Alacaklar	8	29.272.864	21.820.775
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23	1.142.015	839.105
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	28.130.849	20.981.670
Diğer Alacaklar	9	4.999.851	3.814.131
Türev Araçlar	6	0	14.811
Stoklar	11	83.234.497	174.215.106
Peşin Ödenmiş Giderler	16	63.387.372	43.565.100
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23	449.654	2.726.125
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16	62.937.718	40.838.975
Diğer Dönen Varlıklar	16	107.197.196	92.537.294
ARA TOPLAM		364.496.213	459.875.342
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		364.496.213	459.875.342
DURAN VARLIKLAR			
Stoklar	11	663.630.843	344.641.480
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.456.701	1.599.475
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.435.587.270	3.291.628.689
Maddi Duran Varlıklar	12	26.256.332	27.036.974
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	396.035	418.619
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.127.327.181	3.665.325.237
TOPLAM VARLIKLAR		4.491.823.394	4.125.200.579
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	148.747.698	324.871.772
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	23	132.802.004	119.013.612
Banka Kredileri		121.440.802	107.653.358
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		11.361.202	11.360.254
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	15.945.694	205.858.160
Banka Kredileri		15.945.694	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		0	205.858.160
Ticari Borçlar	8	31.965.525	60.226.775
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	2.345.648	2.696.047
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	29.619.877	57.530.728
Diğer Borçlar	9	634.160	1.472.069
Ertelenmiş Gelirler	16	5.523.980	160.060.245
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	23	267.586	662.670
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	16	5.256.394	159.397.575
Kısa Vadeli Karşılıklar	14-15	14.409.754	286.630
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	247.522	232.898
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	14.162.232	53.732
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	1.707.029	9.089.908
ARA TOPLAM		202.988.146	556.007.399
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		202.988.146	556.007.399
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	840.423.315	385.718.361
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	488.534.426	385.718.361
Banka Kredileri		485.696.165	375.591.597
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar		2.838.261	10.126.764
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	351.888.889	0
Banka Kredileri		38.888.889	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		313.000.000	0
Diğer Borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş Gelirler	16	544.082.519	355.876.841
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.229.157	973.127

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.229.157	973.127
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.421.724.991	778.558.329
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.624.713.137	1.334.565.728
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.867.110.257	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		128.695.406	555.932.867
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.867.110.257	2.790.634.851
TOPLAM KAYNAKLAR		4.491.823.394	4.125.200.579

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 30.09.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 30.09.2015	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2016 - 30.09.2016	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2015 - 30.09.2015
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	308.962.444	179.942.209	60.327.463	106.830.537
Satışların Maliyeti	18	-155.017.979	-55.516.369	-15.958.475	-40.339.480
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		153.944.465	124.425.840	44.368.988	66.491.057
BRÜT KAR (ZARAR)		153.944.465	124.425.840	44.368.988	66.491.057
Genel Yönetim Giderleri	19	-14.376.195	-10.728.865	-4.277.881	-2.789.267
Pazarlama Giderleri	19	-17.876.288	-11.970.594	-3.093.201	-1.419.997
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	74.906.844	162.735.906	40.606	142.742.183
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-37.567.512	-18.076.921	-7.117.988	-9.873.330
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		159.031.314	246.385.366	29.920.524	195.150.646
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	567.296	-188.819	256.808	133.760
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		159.598.610	246.196.547	30.177.332	195.284.406
Finansman Giderleri	21	-30.903.204	-48.904.923	-8.499.342	-26.381.373
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		128.695.406	197.291.624	21.677.990	168.903.033
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		128.695.406	197.291.624	21.677.990	168.903.033
DÖNEM KARI (ZARARI)		128.695.406	197.291.624	21.677.990	168.903.033
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		128.695.406	197.291.624	21.677.990	168.903.033
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	14.772.733	0	0
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		0	14.772.733	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	14.772.733	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		128.695.406	212.064.357	21.677.990	168.903.033
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		128.695.406	212.064.357	21.677.990	168.903.033

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-160.267.966	207.899.978
Dönem Karı (Zararı)		128.695.406	197.291.624
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-35.197.440	-152.369.057
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.065.328	491.475
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-424.233	-110.049
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	-424.233	-110.049
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		270.654	234.706
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	270.654	234.706
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		22.875.194	-2.787.235
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-5.791.896	-4.105.541
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	28.667.090	1.318.306
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-39.698.671	-114.425.454
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-39.713.482	-111.416.698
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	14.811	-3.008.756
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-567.296	188.819
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-567.296	188.819
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-18.718.416	-35.961.319
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	18	-18.718.416	-35.961.319
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-259.137.974	158.871.871
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-7.027.856	-69.166.567
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.185.720	-1.602.245
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-228.008.754	-87.506.893
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-28.261.249	5.292.083
İlişkili Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-373.533	-201.787
İlişkili Olmayan Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-27.887.716	5.493.870
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-837.909	2.072.827
İlişkili Olmayan Tarafra Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-837.909	2.072.827
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		33.669.413	343.135.952
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-27.485.899	-33.353.286
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-34.482.174	-35.447.060
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		6.996.275	2.093.774
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-165.640.008	203.794.438
Alınan Faiz		5.372.042	4.105.540
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-85.146.012	-355.541.230
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		0	14.330.752
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-262.102	-498.070
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-102.402	-86.816
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-159.700	-411.254
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		18.718.416	82.572.154
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-104.245.100	-452.123.383
Alınan Temettüleri		500.000	500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		142.774	-322.683
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		198.764.170	252.550.642
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		513.000.000	413.424.857
Kredilerden Nakit Girişleri		513.000.000	413.424.857
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-233.348.740	-112.442.417
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-233.348.740	-112.442.417
Ödenen Temettüleri	17	-52.220.000	-47.628.000
Ödenen Faiz		-28.667.090	-803.798

YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-46.649.808	104.909.390
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-46.649.808	104.909.390
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		122.634.388	122.474.197
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	75.984.580	227.383.587

Cari Dönem 01.01.2016 - 30.09.2016	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Ekisi															
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
	Kar Payları										-52.220.000	0	-52.220.000	0	-52.220.000	
	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 Sahiplerine Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Süreminin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakiyeler	17	850.000.000	240.146.000		423.981			21.731.787			210.783	36.305.282	1.589.596.528	128.695.406	2.867.110.257	2.867.110.257