



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2016 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2016 Tarihli Mali Tablolar

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlüklere İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Ocak 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

A member of KPMG International Cooperative

Erdal Tıkmak, SMMM

Sorumlu Denetçi

27 Ocak 2017

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	127.262.064	123.908.125
Ticari Alacaklar	8	28.770.301	21.820.775
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	322.311	839.105
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		28.447.990	20.981.670
Diğer Alacaklar	9	1.211.817	3.814.131
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	1.211.817	3.814.131
Türev Araçlar	6	566	14.811
Stoklar	11	91.612.134	174.215.106
Peşin Ödenmiş Giderler	16	74.067.158	43.565.100
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	2.716.668	2.726.125
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		71.350.490	40.838.975
Diğer Dönen Varlıklar	16	26.205	92.537.294
ARA TOPLAM		322.950.245	459.875.342
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		322.950.245	459.875.342
DURAN VARLIKLAR			
Stoklar	11	715.506.230	344.641.480
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.563.593	1.599.475
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.714.668.994	3.291.628.689
Maddi Duran Varlıklar	12	28.559.331	27.036.974
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	473.250	418.619
Diğer Duran Varlıklar	16	103.298.551	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.564.069.949	3.665.325.237
TOPLAM VARLIKLAR		4.887.020.194	4.125.200.579
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		132.335.012	324.871.772
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		114.581.262	119.013.612
Banka Kredileri	24	103.666.106	107.653.358
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	10.915.156	11.360.254
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		17.753.750	205.858.160
Banka Kredileri		17.753.750	205.858.160
Ticari Borçlar	8	34.198.753	60.226.775
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	5.270.465	2.696.047
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	28.928.288	57.530.728
Diğer Borçlar	9	622.898	1.472.069
Ertelenmiş Gelirler	16	6.198.445	160.060.245
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	24	660.831	662.670
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		5.537.614	159.397.575
Kısa Vadeli Karşılıklar		12.576.072	286.630
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	251.586	232.898
Sigortacılık Teknik Karşılıkları		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	12.324.486	53.732
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	2.521.955	9.089.908
ARA TOPLAM		188.453.135	556.007.399
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		188.453.135	556.007.399
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	922.325.576	385.718.361
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	514.571.075	385.718.361
Banka Kredileri		480.663.749	375.591.597
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	696.326	10.126.764
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		33.211.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		407.754.501	0
Banka Kredileri		38.888.889	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		368.865.612	0
Diğer Borçlar	9	35.990.000	35.990.000

Ertelenmiş Gelirler	16	577.681.090	355.876.841
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		577.681.090	355.876.841
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.224.737	973.127
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.224.737	973.127
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.537.221.403	778.558.329
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.725.674.538	1.334.565.728
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.161.345.656	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)	17	423.981	423.981
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		24.361.973	21.942.570
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		24.361.973	21.942.570
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		24.226.634	21.731.787
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		135.339	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		420.511.402	555.932.867
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.161.345.656	2.790.634.851
TOPLAM KAYNAKLAR		4.887.020.194	4.125.200.579

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
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	404.532.858	222.012.099
Satışların Maliyeti	18	-209.728.793	-62.091.478
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		194.804.065	159.920.621
BRÜT KAR (ZARAR)		194.804.065	159.920.621
Genel Yönetim Giderleri	19	-18.413.298	-15.195.134
Pazarlama Giderleri	19	-18.705.521	-21.301.752
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	376.924.081	485.996.801
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-40.151.880	-17.210.075
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		494.457.447	592.210.461
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	674.188	-7.839
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		495.131.635	592.202.622
Finansman Gelirleri	22	0	3.489.650
Finansman Giderleri	22	-74.620.233	-39.759.405
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		420.511.402	555.932.867
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		420.511.402	555.932.867
DÖNEM KARI (ZARARI)		420.511.402	555.932.867
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		420.511.402	555.932.867
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	0,00490000	0,00650000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	0,00490000	0,00650000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		2.419.403	21.763.320
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	2.494.847	21.731.787
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-75.444	31.533
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.419.403	21.763.320
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		422.930.805	577.696.187
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		422.930.805	577.696.187

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-171.413.123	300.784.723
Dönem Karı (Zararı)		420.511.402	555.932.867
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		420.511.402	555.932.867
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-313.591.844	-504.965.953
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.431.138	706.098
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-560.761	-35.290
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	-560.761	-35.290
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		194.854	196.845
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	194.854	196.845
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		21.798.413	-3.141.832
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-8.460.750	-4.861.456
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	30.259.163	1.719.624
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-337.776.518	-466.738.294
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-335.295.916	-442.016.857
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	14.245	-2.989.650
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler	12	-2.494.847	-21.731.787
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-674.188	7.839
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-674.188	7.839
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		1.995.218	-35.961.319
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	18	1.995.218	-35.961.319
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-286.299.394	244.956.353
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.388.765	25.231.737
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		2.602.314	-3.808.940
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-288.261.778	-161.853.047
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-30.502.058	8.777.276
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-26.028.022	54.834.977
İlişkili Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		2.574.418	-21.545
İlişkili Olmayan Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-28.602.440	54.856.522
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-849.171	1.001.473
İlişkili Olmayan Tarafra Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-849.171	1.001.473
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		67.942.449	390.102.759
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.814.363	-69.329.882
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-10.787.462	-76.351.623
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		5.973.099	7.021.741
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-179.379.836	295.923.267
Alınan Faiz		7.966.713	4.861.456
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-91.342.292	-564.042.729
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		0	15.126.664
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-543.567	-764.743
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-235.600	-308.700
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-307.967	-456.043
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		43.004.782	82.572.154
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-133.839.389	-661.476.804
Alınan Temettüleri	22	0	500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		35.882	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		267.163.877	183.715.624
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		600.000.000	371.070.000
Kredilerden Nakit Girişleri		600.000.000	371.070.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-250.356.960	-138.006.752

Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-250.356.960	-138.006.752
Ödenen Temettüler	17	-52.220.000	-47.628.000
Ödenen Faiz		-30.259.163	-1.719.624
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.408.462	-79.542.382
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-274.823	196.227
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.133.639	-79.346.155
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		122.634.388	201.980.543
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	126.768.027	122.634.388

