

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2017 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Haziran 2017 Tarihinde Sona Eren Altı 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 finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki 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 önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 , Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem 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 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 bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer husus

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi ve 30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolarının sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 27 Ocak 2017 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda ve 26 Temmuz 2016 tarihli sınırlı bağımsız denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirmiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Yaşar Bivas, SMMM

Sorumlu Denetçi

27 Temmuz 2017

Istanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	61.428.317	127.262.064
Ticari Alacaklar	8	43.733.571	28.770.301
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23	2.468.405	322.311
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		41.265.166	28.447.990
Diğer Alacaklar	9	5.708.268	1.211.817
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	23	400.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.308.268	1.211.817
Türev Araçlar	6	68	566
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		68	566
Stoklar	11	400.296.348	91.612.134
Peşin Ödenmiş Giderler	16	73.524.448	74.067.158
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23	1.259.574	2.716.668
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		72.264.874	71.350.490
Diğer Dönen Varlıklar	16	155.933	26.205
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		155.933	26.205
ARA TOPLAM		584.846.953	322.950.245
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		584.846.953	322.950.245
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Stoklar	11	543.140.877	715.506.230
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.692.141	1.563.593
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.840.532.955	3.714.668.994
Maddi Duran Varlıklar	12	27.951.890	28.559.331
Binalar	12	27.442.313	27.880.000
Mobilya ve Demirbaşlar	12	509.577	679.331
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	497.670	473.250
Bilgisayar Yazılımları	13	497.670	473.250
Diğer Duran Varlıklar	16	122.403.568	103.298.551
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	16	122.403.568	103.298.551
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.536.219.101	4.564.069.949
TOPLAM VARLIKLAR		5.121.066.054	4.887.020.194
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	148.860.115	132.335.012
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		134.129.401	114.581.262
Banka Kredileri	23	127.947.694	103.666.106
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	23	6.181.707	10.915.156
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		14.730.714	17.753.750
Banka Kredileri		14.730.714	17.753.750
Ticari Borçlar	8	34.853.803	34.198.753
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	7.911.589	5.270.465
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	26.942.214	28.928.288
Diğer Borçlar	9	36.531.966	622.898
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		36.531.966	622.898
Ertelenmiş Gelirler	16	217.526.245	6.198.445
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	23	283.969	660.831
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		217.242.276	5.537.614
Kısa Vadeli Karşılıklar		16.017.704	12.576.072
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	411.147	251.586
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	15.606.557	12.324.486
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	3.510.915	2.521.955
ARA TOPLAM		457.300.748	188.453.135
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		457.300.748	188.453.135

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	1.067.177.611	922.325.576
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	564.516.301	514.571.075
Banka Kredileri		531.345.301	480.663.749
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	23		696.326
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		33.171.000	33.211.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		502.661.310	407.754.501
Banka Kredileri		133.333.333	38.888.889
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		369.327.977	368.865.612
Diğer Borçlar	9	0	35.990.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		0	35.990.000
Ertelenmiş Gelirler	16	445.213.675	577.681.090
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		445.213.675	577.681.090
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.638.281	1.224.737
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.638.281	1.224.737
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.514.029.567	1.537.221.403
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.971.330.315	1.725.674.538
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.149.735.739	3.161.345.656
Ödenmiş Sermaye	17	913.750.000	850.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	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	24.361.973
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		24.226.634	24.226.634
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		24.226.634	24.226.634
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		135.339	135.339
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	46.188.875	36.305.282
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	1.872.724.737	1.589.596.928
Net Dönem Karı veya Zararı		52.140.083	420.511.402
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.149.735.739	3.161.345.656
TOPLAM KAYNAKLAR		5.121.066.054	4.887.020.194

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2016 - 30.06.2016
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	124.848.525	248.634.981	63.322.470	196.729.714
Satışların Maliyeti	18	-30.823.407	-139.059.504	-16.347.607	-134.170.378
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		94.025.118	109.575.477	46.974.863	62.559.336
BRÜT KAR (ZARAR)		94.025.118	109.575.477	46.974.863	62.559.336
Genel Yönetim Giderleri	19	-11.883.560	-10.098.314	-5.129.323	-5.061.772
Pazarlama Giderleri	19	-5.933.932	-14.783.087	-1.966.893	-12.067.169
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	41.542.543	74.866.238	41.009.652	62.897.050
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-48.809.171	-30.449.524	-48.809.171	-30.449.524
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		68.940.998	129.110.790	32.079.128	77.877.921
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	528.548	310.488	275.777	216.794
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		69.469.546	129.421.278	32.354.905	78.094.715
Finansman Gelirleri	21	0	0	0	0
Finansman Giderleri	21	-17.329.463	-22.403.862	-840.245	-21.409.515
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		52.140.083	107.017.416	31.514.660	56.685.200
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		52.140.083	107.017.416	31.514.660	56.685.200
DÖNEM KARI (ZARARI)		52.140.083	107.017.416	31.514.660	56.685.200
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		52.140.083	107.017.416	31.514.660	56.685.200
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	22	0,00060000	0,00130000	0,00030000	0,00070000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	22	0,00060000	0,00130000	0,00030000	0,00070000
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)		52.140.083	107.017.416	31.514.660	56.685.200
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		52.140.083	107.017.416	31.514.660	56.685.200

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.277.967	-150.280.072
Dönem Karı (Zararı)		52.140.083	107.017.416
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		52.140.083	107.017.416
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		15.836.745	-20.993.507
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	781.333	699.514
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	-1.165.240	158.348
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15	619.910	300.650
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	619.910	300.650
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		8.585.441	17.219.297
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-6.026.703	-4.206.960
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	14.612.144	21.426.257
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-207.296	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		7.751.145	-39.060.828
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	7.751.643	-39.713.481
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	-498	652.653
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-528.548	-310.488
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-528.548	-310.488
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-89.199.345	-240.510.941
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-13.798.030	-6.707.365
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-2.146.094	-1.073.061
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-11.651.936	-5.634.304
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.096.451	1.859.254
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-4.096.451	1.859.254
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-136.318.861	-186.017.388
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-131.479.754	-16.905.312
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		2.641.124	447.087
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-134.120.878	-17.352.399
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		196.493.751	-32.740.130
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-18.691.536	-27.929.686
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		215.185.287	-4.810.444
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-21.222.517	-154.487.032
Alınan Faiz	5,18	5.991.355	4.206.960
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-46.805	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-133.813.916	-79.045.669
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	40.454	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		40.454	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-199.172	-184.040
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-22.527	-96.234
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-176.645	-87.806
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-133.655.198	-79.761.210
Alınan Temettümler		0	500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	399.581
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		83.015.492	201.577.997
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		220.000.000	413.000.000
Kredilerden Nakit Girişleri		220.000.000	413.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-5.429.775	-137.775.746
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-5.429.775	-137.775.746
Ödenen Temettümler	17	-63.750.000	-52.220.000
Ödenen Faiz		-67.804.733	-21.426.257
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-66.076.391	-27.747.744

Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		207.296	-235.562
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-65.869.095	-27.983.306
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	126.768.027	122.634.388
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	60.898.932	94.651.082

