



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Eylül 2017 Tarihinde Sona Eren Dokuz Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	203.820.933	127.262.064
Ticari Alacaklar	8	43.794.242	28.770.301
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	23	1.016.761	322.311
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		42.777.481	28.447.990
Diğer Alacaklar	9	1.094.253	1.211.817
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	23	400.000	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		694.253	1.211.817
Türev Araçlar	6	10.000	566
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		10.000	566
Stoklar	11	442.057.797	91.612.134
Peşin Ödenmiş Giderler	16	73.958.144	74.067.158
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	23	232.414	2.716.668
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		73.725.730	71.350.490
Diğer Dönen Varlıklar	16	163.128	26.205
İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		163.128	26.205
ARA TOPLAM		764.898.497	322.950.245
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		764.898.497	322.950.245
DURAN VARLIKLAR			
Stoklar	11	588.667.133	715.506.230
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	1.956.400	1.563.593
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.720.688.452	3.714.668.994
Maddi Duran Varlıklar	12	27.737.427	28.559.331
Binalar	12	27.223.469	27.880.000
Mobilya ve Demirbaşlar	12	513.958	679.331
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	601.857	473.250
Bilgisayar Yazılımları	13	601.857	473.250
Diğer Duran Varlıklar	16	106.525.900	103.298.551
İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	16	106.525.900	103.298.551
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.446.177.169	4.564.069.949
TOPLAM VARLIKLAR		5.211.075.666	4.887.020.194
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	5.799.147	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		5.799.147	0
Banka Kredileri	23	5.799.147	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	168.688.325	132.335.012
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		155.440.656	114.581.262
Banka Kredileri	23	152.106.245	103.666.106
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	23	3.334.411	10.915.156
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		13.247.669	17.753.750
Banka Kredileri		13.247.669	17.753.750
Ticari Borçlar	8	48.967.667	34.198.753
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	23	9.312.740	5.270.465
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	39.654.927	28.928.288
Diğer Borçlar	9	42.792.124	622.898
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		42.792.124	622.898
Ertelenmiş Gelirler	16	226.850.326	6.198.445
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	23	178.330	660.831
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		226.671.996	5.537.614
Kısa Vadeli Karşılıklar		18.205.967	12.576.072
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	321.871	251.586
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	17.884.096	12.324.486

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	3.126.898	2.521.955
İlişkili Tarafalara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.126.898	2.521.955
ARA TOPLAM		514.430.454	188.453.135
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		514.430.454	188.453.135
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	1.043.818.566	922.325.576
İlişkili Tarafardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	23	546.649.436	514.571.075
Banka Kredileri		513.478.436	480.663.749
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	23	0	696.326
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		33.171.000	33.211.000
İlişkili Olmayan Tarafardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		497.169.130	407.754.501
Banka Kredileri		127.777.779	38.888.889
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		369.391.351	368.865.612
Diğer Borçlar	9	0	35.990.000
İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		0	35.990.000
Ertelenmiş Gelirler	16	460.486.209	577.681.090
İlişkili Olmayan Tarafardan Ertelenmiş Gelirler		460.486.209	577.681.090
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.717.769	1.224.737
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.717.769	1.224.737
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.506.022.544	1.537.221.403
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.020.452.998	1.725.674.538
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.190.622.668	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		93.027.012	420.511.402
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.190.622.668	3.161.345.656
TOPLAM KAYNAKLAR		5.211.075.666	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 - 30.09.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 30.09.2016	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2016 - 30.09.2016
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	369.515.971	308.962.444	244.667.446	60.327.463
Satışların Maliyeti	18	-229.491.422	-155.017.979	-198.668.015	-15.958.475
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		140.024.549	153.944.465	45.999.431	44.368.988
BRÜT KAR (ZARAR)		140.024.549	153.944.465	45.999.431	44.368.988
Genel Yönetim Giderleri	19	-16.299.861	-14.376.195	-4.416.301	-4.277.881
Pazarlama Giderleri	19	-9.605.504	-17.876.288	-3.671.572	-3.093.201
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	55.578.602	74.906.844	14.036.059	40.606
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-48.809.171	-37.567.512	0	-7.117.988
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		120.888.615	159.031.314	51.947.617	29.920.524
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	792.807	567.296	264.259	256.808
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		121.681.422	159.598.610	52.211.876	30.177.332
Finansman Giderleri	21	-28.654.410	-30.903.204	-11.324.947	-8.499.342
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		93.027.012	128.695.406	40.886.929	21.677.990
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		93.027.012	128.695.406	40.886.929	21.677.990
DÖNEM KARI (ZARARI)		93.027.012	128.695.406	40.886.929	21.677.990
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		93.027.012	128.695.406	40.886.929	21.677.990
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	22	0,00100000	0,00150000	0,00040000	0,00020000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>	22	0,00100000	0,00150000	0,00040000	0,00020000
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)		93.027.012	128.695.406	40.886.929	21.677.990
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		93.027.012	128.695.406	40.886.929	21.677.990

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 30.09.2017	01.01.2016 - 30.09.2016
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-6.396.965	-160.267.966
Dönem Karı (Zararı)		93.027.012	128.695.406
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		93.027.012	128.695.406
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		5.527.214	-35.197.440
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.187.393	1.065.328
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		1.290.745	-424.233
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	1.290.745	-424.233
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		741.072	270.654
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	741.072	270.654
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		14.169.684	22.875.194
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-7.355.813	-5.791.896
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	21.525.497	28.667.090
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-1.486.916	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-5.582.801	-39.698.671
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-5.583.357	-39.713.482
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	556	14.811
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-792.807	-567.296
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-792.807	-567.296
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-3.999.156	-18.718.416
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-88	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-3.999.068	-18.718.416
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-112.098.684	-259.137.974
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-16.314.686	-7.027.856
İlişkili Olmayan Tarafardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-16.314.686	-7.027.856
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		517.564	-1.185.720
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-223.606.566	-228.008.754
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		14.768.914	-28.261.249
İlişkili Tarafalara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		4.042.275	-373.533
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		10.726.639	-27.887.716
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		6.179.226	-837.909
İlişkili Olmayan Tarafalara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		6.179.226	-837.909
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-117.194.881	33.669.413
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		223.551.745	-27.485.899
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-3.264.692	-34.482.174
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		226.816.437	6.996.275
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-13.544.458	-165.640.008
Alınan Faiz	5,18	7.325.248	5.372.042
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-177.755	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.068.959	-85.146.012
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-494.008	-262.102
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-123.993	-102.402
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-370.015	-159.700
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		187.644.068	18.718.416
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-184.081.101	-104.245.100
Alınan Temettüleri		0	500.000
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			142.774
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		78.369.395	198.764.170
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		225.790.000	513.000.000

Kredilerden Nakit Girişleri		225.790.000	513.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-2.477.924	-233.348.740
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-2.477.924	-233.348.740
Ödenen Temettüleri	17	-63.750.000	-52.220.000
Ödenen Faiz		-81.192.681	-28.667.090
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		75.041.389	-46.649.808
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.486.916	
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		76.528.305	-46.649.808
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	126.768.027	122.634.388
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	203.296.332	75.984.580

