

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>322.950.245</b>	<b>459.875.342</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	127.262.064	123.908.125
Ticari alacaklar	8	28.770.301	21.820.775
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	322.311	839.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		28.447.990	20.981.670
Diğer alacaklar	9	1.211.817	3.814.131
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	1.211.817	3.814.131
Stoklar	11	91.612.134	174.215.106
Peşin ödenmiş giderler	16	74.067.158	43.565.100
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	2.716.668	2.726.125
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		71.350.490	40.838.975
Diğer dönen varlıklar	16	26.205	92.537.294
Türev araçlar	6	566	14.811
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.564.069.949</b>	<b>3.665.325.237</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	1.563.593	1.599.475
Stoklar	11	715.506.230	344.641.480
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	--
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.887.020.194</b>	<b>4.125.200.579</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

31 Aralık 2016 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
	<i>Notlar</i>		
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>188.453.135</b>	<b>556.007.399</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	121.419.856	313.511.518
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	103.666.106	107.653.358
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		17.753.750	205.858.160
Uzun vadeli finansal kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları	7	10.915.156	11.360.254
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	10.915.156	11.360.254
Ticari borçlar	8	34.198.753	60.226.775
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	5.270.465	2.696.047
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	8	28.928.288	57.530.728
Diğer borçlar	9	622.898	1.472.069
Ertelenmiş gelirler	16	6.198.445	160.060.245
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	660.831	662.670
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.537.614	159.397.575
Kısa vadeli karşılıklar		12.576.072	286.630
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	251.586	232.898
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	12.324.486	53.732
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	2.521.955	9.089.908
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.537.221.403</b>	<b>778.558.329</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	921.629.250	375.591.597
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	513.874.749	375.591.597
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		407.754.501	--
Uzun vadeli finansal kiralama borçları	7	696.326	10.126.764
<i>İlişkili taraflara finansal kiralama borçları</i>	24	696.326	10.126.764
Diğer borçlar	9	35.990.000	35.990.000
Ertelenmiş gelirler	16	577.681.090	355.876.841
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.224.737	973.127
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	1.224.737	973.127
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.161.345.656</b>	<b>2.790.634.851</b>
Ödenmiş sermaye	17	850.000.000	746.000.000
Sermaye düzeltme farkları		240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	17	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		24.361.973	21.942.570
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları</i>		24.226.634	21.731.787
<i>Diğer kazanç/kayıplar</i>		135.339	210.783
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	36.305.282	28.240.772
Geçmiş yıllar karları	17	1.589.596.928	1.197.948.571
Net dönem karı		420.511.402	555.932.867
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.887.020.194</b>	<b>4.125.200.579</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2016	1 Ocak-31 Aralık 2015
Hasılat	18	404.532.858	222.012.099
Satışların maliyeti (-)	18	(209.728.793)	(62.091.478)
<b>Brüt Kar</b>		<b>194.804.065</b>	<b>159.920.621</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(18.413.298)	(15.195.134)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	19	(18.705.521)	(21.301.752)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	376.924.081	485.996.801
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(40.151.880)	(17.210.075)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>494.457.447</b>	<b>592.210.461</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	674.188	(7.839)
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>495.131.635</b>	<b>592.202.622</b>
Finansman gelirleri	22	--	3.489.650
Finansman giderleri (-)	22	(74.620.233)	(39.759.405)
<b>Vergi Öncesi Karı</b>		<b>420.511.402</b>	<b>555.932.867</b>
<b>Vergi Gideri</b>		--	--
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
<b>Dönem Karı</b>		<b>420.511.402</b>	<b>555.932.867</b>
Pay başına kazanç	23	0,0049	0,0065

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak-31 Aralık 2016	1 Ocak-31 Aralık 2015
<b>Dönem karı</b>		<b>420.511.402</b>	<b>555.932.867</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>2.419.403</b>	<b>21.763.320</b>
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12	2.494.847	21.731.787
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(75.444)	31.533
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>2.419.403</b>	<b>21.763.320</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>422.930.805</b>	<b>577.696.187</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>680.400.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>179.250</b>	<b>--</b>	<b>24.677.855</b>	<b>986.306.395</b>	<b>328.433.093</b>	<b>2.260.566.664</b>
Transferler		--	--	--	--	--	3.562.917	324.870.176	(328.433.093)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	31.533	21.731.787	--	--	555.932.867	577.696.187
Sermaye arttırımı (iç kaynaklardan)		65.600.000	--	--	--	--	--	(65.600.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(47.628.000)	--	(47.628.000)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</b>	<b>746.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>210.783</b>	<b>21.731.787</b>	<b>28.240.772</b>	<b>1.197.948.571</b>	<b>555.932.867</b>	<b>2.790.634.851</b>
<b>1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>746.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>210.783</b>	<b>21.731.787</b>	<b>28.240.772</b>	<b>1.197.948.571</b>	<b>555.932.867</b>	<b>2.790.634.851</b>
Transferler		--	--	--	--	--	8.064.510	547.868.357	(555.932.867)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(75.444)	2.494.847	--	--	420.511.402	422.930.805
Sermaye arttırımı (iç kaynaklardan)		104.000.000	--	--	--	--	--	(104.000.000)	--	--
Temettüleri		--	--	--	--	--	--	(52.220.000)	--	(52.220.000)
		--	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</b>	<b>850.000.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>	<b>135.339</b>	<b>24.226.634</b>	<b>36.305.282</b>	<b>1.589.596.928</b>	<b>420.511.402</b>	<b>3.161.345.656</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
 31 Aralık 2016 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu  
 (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak –31 Aralık 2016	1 Ocak –31 Aralık 2015
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>420.511.402</b>	<b>555.932.867</b>
<i>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</i>			
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	12,13	1.431.138	706.098
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(560.761)	(35.290)
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	(560.761)	(35.290)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		194.854	196.845
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	194.854	196.845
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(337.790.763)	(463.748.644)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	(335.295.916)	(442.016.857)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	12	(2.494.847)	(21.731.787)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	3	(674.188)	7.839
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		1.995.218	(35.961.319)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	1.995.218	(35.961.319)
Türev işlem zarar/(karı)	22	14.245	(2.989.650)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		21.798.413	(3.141.832)
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18	(8.460.750)	(4.861.456)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	30.259.163	1.719.624
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>106.919.558</b>	<b>50.966.914</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış)		(6.388.765)	25.231.737
Diğer alacaklardaki (artış)/azalış		2.602.314	(3.808.940)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(30.502.058)	8.777.276
Diğer varlıklardaki azalış		(10.787.462)	(76.351.623)
Stoklardaki değişim		(288.261.778)	(161.853.047)
Ticari ve diğer borçlardaki (azalış)/artış		(26.877.193)	55.836.450
Ertelenmiş gelirlerdeki azalış/(artış)		67.942.449	390.102.759
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		5.973.099	7.021.741
		<b>(179.379.836)</b>	<b>295.923.267</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan faizler		7.966.713	4.861.456
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>(171.413.123)</b>	<b>300.784.723</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		--	15.126.664
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12,13	(543.567)	(764.743)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(133.839.389)	(661.476.804)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		43.004.782	82.572.154
Alınan temettüler	22	--	500.000
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		35.882	--
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(91.342.292)</b>	<b>(564.042.729)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Temettü ödemesi	17	(52.220.000)	(47.628.000)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		600.000.000	371.070.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(250.356.960)	(138.006.752)
Ödenen faiz		(30.259.163)	(1.719.624)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>267.163.877</b>	<b>183.715.624</b>
<b>Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>4.408.462</b>	<b>(79.542.382)</b>
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		(274.823)	196.227
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>4.133.639</b>	<b>(79.346.155)</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		122.634.388	201.980.543
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>5</b>	<b>126.768.027</b>	<b>122.634.388</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.