

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.119.546.615	5.639.124.781
Nakit ve nakit benzerleri	5	336.911.945	867.708.331
Finansal yatırımlar	6	--	547.957.903
Ticari alacaklar	8	297.441.517	319.021.688
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	<i>4.602.661</i>	<i>8.591.221</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>292.838.856</i>	<i>310.430.467</i>
Diğer alacaklar	9	8.907.279	24.249.735
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>8.907.279</i>	<i>24.249.735</i>
Stoklar	11	2.333.909.656	3.389.181.336
Peşin ödenmiş giderler	16	134.428.812	354.521.647
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	<i>18.306.256</i>	<i>173.182.516</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>116.122.556</i>	<i>181.339.131</i>
Diğer dönen varlıklar	16	7.947.406	136.484.141
Duran Varlıklar		42.545.993.638	39.405.431.170
Finansal yatırımlar	6	1.659.045.282	1.398.986.549
Ticari alacaklar	8	12.799.019	2.051.763
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>12.799.019</i>	<i>2.051.763</i>
Stoklar	11	4.643.505.300	4.339.126.695
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	31.553.874	30.144.145
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	35.733.302.159	28.358.157.412
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	--	4.847.496.951
Maddi duran varlıklar	12	357.762.737	348.242.324
Maddi olmayan duran varlıklar	13	12.040.161	10.013.412
Peşin ödenmiş giderler	16	95.985.106	71.211.919
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>95.985.106</i>	<i>71.211.919</i>
TOPLAM VARLIKLAR		45.665.540.253	45.044.555.951

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	3.331.902.391	3.201.997.889
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	668.707.248	1.881.910.890
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		2.663.195.143	1.320.086.999
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	1.600.454.173	162.156.008
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	100.550.428	--
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		1.499.903.745	162.156.008
Ticari borçlar	8	85.433.142	328.189.909
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	24.658.458	49.111.288
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		60.774.684	279.078.621
Diğer borçlar	9	29.243.360	55.972.181
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		29.243.360	55.972.181
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	489.769.436	1.165.086.073
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		489.769.436	1.165.086.073
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	1.931.516	1.926.117
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	114.183	631.207
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		1.817.333	1.294.910
Kısa vadeli karşılıklar		15.760.325	32.539.959
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	4.203.995	2.984.390
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	11.556.330	29.555.569
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	53.290.436	54.350.584
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	887.663.960	3.295.924.873
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	29.494.707	207.991.908
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		858.169.253	3.087.932.965
Uzun vadeli karşılıklar		14.531.300	19.068.652
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	14.531.300	19.068.652
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	19.128.064.253	19.128.064.253
Pay ihraç primleri	18	9.180.716	9.180.716
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		152.461.915	129.346.614
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		166.777.661	143.662.360
<i>Diğer kayıplar</i>		(14.315.746)	(14.315.746)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	808.983.587	770.862.105
Geçmiş yıllar karları	18	15.693.018.535	11.476.990.263
Net dönem karı		2.405.101.208	4.254.149.755
TOPLAM KAYNAKLAR			
		45.665.540.253	45.044.555.951

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Hasılat	19	2.742.068.840	1.014.051.226	1.032.632.413	329.493.609
Satışların maliyeti (-)	19	(1.729.904.325)	(740.499.807)	(243.308.995)	(79.667.958)
Brüt Kar		1.012.164.515	273.551.419	789.323.418	249.825.651
Genel yönetim giderleri (-)	20	(174.475.568)	(55.236.248)	(151.438.700)	(42.916.803)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(42.947.354)	(16.834.437)	(39.109.160)	(11.248.037)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.468.440.791	61.874.161	2.998.216.114	(808.489.144)
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(463.242.115)	(327.190.913)	(943.878.211)	(943.878.211)
Esas Faaliyet Karı		2.799.940.269	(63.836.018)	2.653.113.461	(1.556.706.544)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	--	--	38.405.700	38.405.700
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	--	--	(15.380.871)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	3.969.499	2.544.430	2.860.782	3.286.295
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		2.803.909.768	(61.291.588)	2.678.999.072	(1.515.014.549)
Finansman gelirleri	22	97.315.455	28.538.207	36.799.683	16.240.724
Finansman giderleri (-)	22	(2.016.055.224)	(675.172.643)	(1.202.441.120)	(400.064.182)
Parasal kazanç/ (kayıp)		1.519.931.209	448.189.044	2.201.229.739	1.191.195.665
Vergi Öncesi Karı		2.405.101.208	(259.736.980)	3.714.587.374	(707.642.342)
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelemiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		2.405.101.208	(259.736.980)	3.714.587.374	(707.642.342)
Pay başına kazanç	23	0,0251	(0,0027)	0,0387	(0,0074)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
	Not			
Dönem karı	2.405.101.208	(259.736.980)	3.714.587.374	(707.642.342)
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	23.115.301	--	51.220.691	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12 23.115.301	--	51.220.691	--
Tanımlanmış fayda planları				
yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	23.115.301	--	51.220.691	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	2.428.216.509	(259.736.980)	3.765.808.065	(707.642.342)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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	
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	19.128.064.253	9.180.716	(10.862.392)	113.007.621	728.099.951	(165.466.205)	11.685.218.622	32.445.992.566	
Transferler	--	--	--	--	--	42.762.154	11.642.456.468	(11.685.218.622)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	51.220.691	--	--	3.714.587.374	3.765.808.065	
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	19.128.064.253	9.180.716	(10.862.392)	164.228.312	770.862.105	11.476.990.263	3.714.587.374	36.211.800.631
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	19.128.064.253	9.180.716	(14.315.746)	143.662.360	770.862.105	11.476.990.263	4.254.149.754	36.727.343.705	
Transferler	--	--	--	--	--	38.121.482	4.216.028.272	(4.254.149.754)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	23.115.301	--	--	2.405.101.208	2.428.216.509	
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	19.128.064.253	9.180.716	(14.315.746)	166.777.661	808.983.587	15.693.018.535	2.405.101.208	39.155.560.214

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		3.321.322.837	1.627.302.970
Dönem karı		2.405.101.208	3.714.587.374
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	15.627.494	13.494.761
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		175.342.945	765.915.281
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	960.884	(90.955)
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		174.382.061	766.006.236
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.122.347	5.444.642
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	5.122.347	5.444.642
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(2.173.421.588)	(2.557.788.683)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(2.461.320.758)	(2.702.700.903)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	287.899.170	139.466.277
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		--	5.445.943
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(3.969.499)	(2.860.782)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(3.969.499)	(2.860.782)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.961.083.776	1.159.349.618
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,22	(43.500.808)	(11.207.004)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	2.004.584.584	1.170.556.622
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(6.922.809)	(236.948.691)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(1.902.499.606)	(2.736.018.994)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		475.464.268	125.174.526
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		13.439.454	64.511.110
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		3.988.560	18.303.598
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		9.450.894	46.207.512
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		15.342.456	10.697.630
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		15.342.456	10.697.630
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		576.511.014	(3.122.084.144)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		195.319.648	(131.427.845)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(242.756.768)	3.647.120
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(24.452.830)	4.746.060
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(218.303.938)	(1.098.940)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(26.728.821)	(7.614.900)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(26.728.821)	(7.614.900)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(675.316.637)	521.062.523
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(675.316.637)	521.062.523
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		5.399	279.686.008
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		109.477.345	43.889.042
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		128.536.733	44.402.514
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(19.059.388)	(513.472)
		440.757.358	(2.212.458.930)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(4.134.188)	(4.457.910)
Alınan faizler	5,22	97.315.455	26.373.104
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		533.938.625	(2.190.543.736)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		--	213.961.420
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit girişleri		--	(707.983.887)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(66.327.038)	(170.209.126)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(4.059.355)	(5.311.354)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(767.978)	(1.133.423)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.291.377)	(4.177.931)
Alınan temettümler		5.445.977	3.738.057
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(64.940.416)	(665.804.890)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(993.936.541)	(89.317.424)
Türev araçlardan nakit çıkışları		--	(37.258.164)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.860.968.607	14.443.127.527
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.971.523.541)	(13.491.643.504)
Ödenen faiz	7	(1.883.381.607)	(1.003.543.283)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(993.936.541)	(89.317.424)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(524.938.332)	(2.945.666.050)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		6.922.809	236.948.691
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(518.015.523)	(2.708.717.359)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	813.466.332	2.773.341.372
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		41.033.784	53.170.477
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	336.484.593	117.794.490

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.