

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		6.981.567.096	3.395.484.070
Nakit ve nakit benzerleri	5	3.953.603.544	374.338.410
Ticari alacaklar	8	53.495.420	92.066.413
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	8.052.067	13.455.468
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		45.443.353	78.610.945
Diğer alacaklar	9	10.243.782	13.269.813
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		10.243.782	13.269.813
Stoklar	11	2.457.544.177	2.569.590.722
Peşin ödenmiş giderler	16	488.482.619	326.669.595
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	299.711.318	140.118.129
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		188.771.301	186.551.466
Diğer dönen varlıklar	16	18.197.554	19.549.117
Duran Varlıklar		44.890.050.805	49.058.633.473
Finansal yatırımlar	6	1.992.621.539	2.102.388.427
Ticari alacaklar	8	23.689.284	31.490.479
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		23.689.284	31.490.479
Stoklar	11	5.782.470.704	5.845.370.051
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	46.008.251	40.693.838
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	36.479.612.141	40.482.942.304
Maddi duran varlıklar	12	416.709.798	417.397.276
Maddi olmayan duran varlıklar	13	13.332.805	13.753.302
Peşin ödenmiş giderler	16	135.606.283	124.597.796
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		135.606.283	124.597.796
TOPLAM VARLIKLAR		51.871.617.901	52.454.117.543

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.393.707.073	5.432.183.750
Kısa vadeli borçlanmalar	7	2.632.491.108	2.017.400.300
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	125.443.011	136.539.741
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		2.507.048.097	1.880.860.559
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	1.490.901.360	2.428.933.398
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	76.871.810	145.607.551
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.414.029.550	2.283.325.847
Ticari borçlar	8	89.202.723	157.987.259
İlişkili taraflara ticari borçlar	26	57.352.103	96.360.685
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		31.850.620	61.626.574
Diğer borçlar	9	36.726.823	33.353.989
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		36.726.823	33.353.989
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	819.235.068	702.214.133
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		819.235.068	702.214.133
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.751.898	3.486.888
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	26	558.102	723.047
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		2.193.796	2.763.841
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	108.930.717	-
Kısa vadeli karşılıklar		73.196.893	55.150.948
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	6.022.548	4.956.559
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	67.174.345	50.194.389
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.140.270.483	33.656.835
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.309.175.616	3.976.331.759
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	-	267.278.249
İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Borçlar		-	267.278.249
Uzun vadeli karşılıklar		12.576.748	13.225.934
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	12.576.748	13.225.934
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	3.296.598.868	3.695.827.576
ÖZKAYNAKLAR		42.168.735.212	43.045.602.034
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	22.535.529.541	22.535.529.541
Pay ihraç primleri	18	10.738.104	10.738.104
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		123.374.697	122.023.471
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		139.123.508	137.772.282
Diğer kayıplar		(15.748.811)	(15.748.811)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	946.217.072	946.217.072
Geçmiş yıllar karları	18	18.472.343.846	17.490.551.293
Net dönem karı		(878.218.048)	981.792.553
TOPLAM KAYNAKLAR		51.871.617.901	52.454.117.543

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
	<i>Notlar</i>	<i>1 Ocak- 31 Mart 2025</i>	<i>1 Ocak- 31 Mart 2024</i>
Hasılat	19	740.179.539	436.890.770
Satışların maliyeti (-)	19	(380.791.625)	(80.976.106)
Brüt Kar		359.387.914	355.914.664
Genel yönetim giderleri (-)	20	(67.494.380)	(55.592.800)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(26.939.770)	(11.177.406)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	6.433.395	6.848.960
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(511.010.270)	(591.945.361)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		(239.623.111)	(295.951.943)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	7.359.006	1.045.200
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı		(232.264.105)	(294.906.743)
Finansman gelirleri	22	199.181.544	53.457.117
Finansman giderleri (-)	22	(514.525.873)	(824.143.760)
Parasal kazanç/ (kayıp)	23	(606.362.611)	922.316.508
Vergi Öncesi Karı/Zararı		(1.153.971.045)	(143.276.878)
Vergi Gideri	24	275.752.997	-
- Dönem vergi gideri		(122.124.485)	-
- Ertelenmiş vergi geliri		397.877.482	-
Dönem Karı/Zararı		(878.218.048)	(143.276.878)
Pay başına kayıp/kazanç	25	(0,0092)	(0,0015)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
	<i>Notlar</i>	
	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Dönem karı/zararı	(878.218.048)	(143.276.878)
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	1.351.226	-
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	-	-
-Vergi etkisi	1.351.226	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	-	-
-Vergi etkisi	-	-
Diğer kapsamlı gelir	1.351.226	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(876.866.822)	(143.276.878)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Öz kaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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)	Öz kaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	22.535.529.541	10.738.104		(16.744.225)	168.032.801	901.628.778	13.423.911.533	4.975.810.613	42.957.657.145
Transferler	-	-	-		-	-	44.588.294	4.931.222.319	(4.975.810.613)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-		-	-	-	-	(143.276.878)	(143.276.878)
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	22.535.529.541	10.738.104	(16.744.225)	168.032.801	946.217.072	18.355.133.852	(143.276.878)	42.814.380.267
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	22.535.529.541	10.738.104	(15.748.811)	137.772.282	946.217.072	17.490.551.293	981.792.553	43.045.602.034
Transferler	-	-	-		-	-	-	981.792.553	(981.792.553)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-		-	1.351.226	-	-	(878.218.048)	(876.866.822)
31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	22.535.529.541	10.738.104	(15.748.811)	139.123.508	946.217.072	18.472.343.846	(878.218.048)	42.168.735.212

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(1.384.012.645)	128.344.221
Dönem karı		(878.218.048)	(143.276.878)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	4.286.717	5.377.740
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		105.477.610	290.159.767
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	212.400	3.307.050
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		105.265.210	286.852.717
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.186.384	3.558.811
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.186.384	3.558.811
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		109.766.888	301.504.432
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	109.766.888	301.504.432
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(7.359.006)	(1.045.200)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(7.359.006)	(1.045.200)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		(275.752.997)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		284.536.220	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		368.096.513	830.328.113
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,22	(142.708.617)	9.268.604
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	510.805.130	821.059.509
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(8.367.515)	(2.524.798)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(517.922.666)	(1.029.182.857)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(814.269.900)	254.899.130
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		47.040.591	(26.500.388)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		5.403.401	2.467.820
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		41.637.190	(28.968.208)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		3.026.031	22.698.001
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		3.026.031	22.698.001
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		69.680.682	(276.438.284)
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(172.821.511)	(123.139.445)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(68.784.536)	(287.161.911)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(39.008.582)	(25.284.092)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(29.775.954)	(261.877.819)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.372.834	(29.534.768)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		3.372.834	(29.534.768)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		117.020.935	480.529.858
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		117.020.935	480.529.858
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(734.990)	1.349.831
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.124.945.167	19.945
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		1.351.563	65.588.453
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.123.593.604	(65.568.508)
		308.475.303	16.721.969
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faizler	5,22	142.752.404	53.457.117
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(13.193.768)	-
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		438.033.939	70.179.086
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	10	6.060.468.940	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.341.674.996)	(14.291.988)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		53.032	-
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		53.032	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(3.231.775)	(729.334)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.231.775)	(651.285)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(78.049)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		3.715.615.201	(15.021.322)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(678.232.599)	(805.580.216)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	870.539.508	930.582.975
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.051.028.140)	(962.863.028)
Ödenen faiz	7	(497.743.967)	(773.300.163)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(678.232.599)	(805.580.216)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		3.475.416.541	(750.422.452)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		8.367.515	2.524.799
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		3.483.784.056	(747.897.653)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	373.859.481	951.460.255
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		95.524.865	7.746.428
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	3.953.168.402	211.309.030

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.