

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.114.904.136	3.599.441.346
Nakit ve nakit benzerleri	5	811.071.821	396.823.876
Ticari alacaklar	8	19.124.658	97.596.587
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	2.994.862	14.263.701
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		16.129.796	83.332.886
Diğer alacaklar	9	11.574.617	14.066.894
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		11.574.617	14.066.894
Stoklar	11	2.728.133.300	2.723.938.881
Peşin ödenmiş giderler	16	484.200.566	346.291.728
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	296.773.892	148.534.635
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		187.426.674	197.757.093
Diğer dönen varlıklar	16	60.799.174	20.723.380
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>		60.799.174	20.723.380
Duran Varlıklar		48.636.150.236	52.005.448.965
Finansal yatırımlar	6	1.645.633.876	2.228.673.045
Ticari alacaklar	8	44.999.488	33.382.024
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		44.999.488	33.382.024
Stoklar	11	6.718.682.985	6.196.485.151
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	40.989.161	43.138.203
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	39.559.416.500	42.914.639.910
Maddi duran varlıklar	12	451.697.862	442.469.168
Maddi olmayan duran varlıklar	13	14.879.471	14.579.425
Peşin ödenmiş giderler	16	159.850.893	132.082.039
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		159.850.893	132.082.039
TOPLAM VARLIKLAR		52.751.054.372	55.604.890.311

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.921.949.168	5.758.479.901
Kısa vadeli borçlanmalar	7	715.224.441	2.138.579.918
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	22.281.654	144.741.303
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		692.942.787	1.993.838.615
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	1.431.904.211	2.574.832.663
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	73.922.030	154.353.791
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.357.982.181	2.420.478.872
Ticari borçlar	8	68.006.746	167.477.114
İlişkili taraflara ticari borçlar	26	19.450.737	102.148.803
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		48.556.009	65.328.311
Diğer borçlar	9	40.188.194	35.357.470
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		40.188.194	35.357.470
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	636.045.702	744.394.180
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		636.045.702	744.394.180
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.968.422	3.696.336
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	26	561.413	766.479
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		3.407.009	2.929.857
Kısa vadeli karşılıklar		10.359.716	58.463.712
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	6.229.144	5.254.286
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.130.572	53.209.426
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	16.251.736	35.678.508
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.815.310.249	4.215.178.936
Uzun vadeli borçlanmalar	7	-	283.332.910
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		-	283.332.910
Uzun vadeli karşılıklar	15	14.925.279	14.020.380
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		14.925.279	14.020.380
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	3.800.384.970	3.917.825.646
ÖZKAYNAKLAR		46.013.794.955	45.631.231.474
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	23.946.765.486	23.946.765.486
Pay ihraç primleri	18	11.383.112	11.383.112
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		140.363.221	129.353.081
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		157.058.019	146.047.879
Diğer kayıplar		(16.694.798)	(16.694.798)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.003.053.696	1.003.053.696
Geçmiş yıllar karları	18	19.581.926.099	18.541.160.001
Net dönem karı		371.553.341	1.040.766.098
TOPLAM KAYNAKLAR		52.751.054.372	55.604.890.311

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2024
	Not				
Hasılat	19	1.639.317.904	854.677.841	2.142.558.242	1.679.424.661
Satışların maliyeti (-)	19	(797.659.572)	(393.994.855)	(1.226.756.480)	(1.140.916.365)
Brüt Kar		841.658.332	460.682.986	915.801.762	538.508.296
Genel yönetim giderleri (-)	20	(162.159.493)	(90.610.914)	(147.844.088)	(88.911.983)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(37.606.523)	(9.048.556)	(32.377.243)	(20.528.441)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.166.771.775	1.159.951.944	2.983.886.928	2.976.626.571
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(901.716.346)	(360.011.112)	(168.689.036)	458.812.834
Esas Faaliyet Karı		906.947.745	1.160.964.348	3.550.778.323	3.864.507.277
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	526.323.872	526.323.872	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	3	11.293.434	3.492.393	1.766.935	658.952
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		1.444.565.051	1.690.780.613	3.552.545.258	3.865.166.229
Finansman gelirleri	22	441.157.509	230.011.684	85.276.480	28.608.343
Finansman giderleri (-)	22	(888.826.562)	(343.394.553)	(1.662.551.934)	(788.904.155)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(595.406.967)	47.378.157	1.328.846.414	351.128.921
Vergi Öncesi Karı		401.489.031	1.624.775.901	3.304.116.218	3.455.999.338
Vergi Gideri		(29.935.690)	(322.252.401)	-	-
- Dönem vergi gideri		(151.265.418)	(21.805.255)	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		121.329.728	(300.447.146)	-	-
Dönem Karı		371.553.341	1.302.523.500	3.304.116.218	3.455.999.338
Pay başına kazanç	25	0,0039	0,0136	0,0345	0,0360

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Dönem karı		371.553.341	1.302.523.500	3.304.116.218	3.455.999.338
Diğer kapsamlı gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		11.010.140	9.577.750	28.660.518	28.660.518
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	12	14.899.192	14.899.192	28.660.518	28.660.518
-Vergi etkisi	23	(3.889.052)	(5.321.442)	-	-
Diğer kapsamlı gelir		11.010.140	9.577.750	28.660.518	28.660.518
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		382.563.481	1.312.101.250	3.332.776.736	3.484.659.856

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	23.946.765.486	11.383.112		(17.750.004)	178.126.063	955.787.109	14.230.248.517	5.274.693.699	45.538.003.982
Transferler	-	-	-	-	-	-	47.266.587	5.227.427.112	(5.274.693.699)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	28.660.518	-	-	3.304.116.218	3.332.776.736
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	23.946.765.486	11.383.112	(17.750.004)	206.786.581	1.003.053.696	19.457.675.629	3.304.116.218	48.870.780.718
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	23.946.765.486	11.383.112	(16.694.798)	146.047.879	1.003.053.696	18.541.160.001	1.040.766.098	45.631.231.474
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.040.766.098	(1.040.766.098)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	11.010.140	-	-	371.553.341	382.563.481
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	23.946.765.486	11.383.112	(16.694.798)	157.058.019	1.003.053.696	19.581.926.099	371.553.341	46.013.794.955

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		371.553.341	3.304.116.218
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	12.664.839	12.690.156
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(292.385.609)	(79.245.860)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	1.458.094	(2.126.282)
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	(293.843.703)	(77.119.578)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.388.682	7.577.413
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		3.388.682	7.577.413
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(807.662.009)	(2.728.553.657)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(864.377.306)	(2.896.481.429)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	56.715.297	167.927.772
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(11.293.434)	(1.766.935)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(11.293.434)	(1.766.935)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		29.935.690	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	301.627.518	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		502.972.281	1.636.035.597
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(381.881.175)	(18.377.997)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	884.853.456	1.654.413.594
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(11.479.266)	(4.691.343)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(649.344.458)	(1.675.495.700)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(550.022.425)	470.665.889
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		66.916.986	5.602.432
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		11.268.839	(34.244.177)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		55.648.147	39.846.609
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		2.492.277	14.788.889
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		2.492.277	14.788.889
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(232.548.550)	385.262.442
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(165.677.692)	189.780.037
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(99.470.368)	(322.292.935)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(82.698.066)	(18.534.815)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(16.772.302)	(303.758.120)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.830.724	(33.489.840)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		4.830.724	(33.489.840)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(108.348.478)	(619.497.651)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(108.348.478)	(619.497.651)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		272.086	1.979.377
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(108.581.420)	160.406.328
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(40.075.794)	161.650.974
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(68.505.626)	(1.244.646)
		(1.190.136.860)	253.204.968
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(110.727)	(1.915.854)
Alınan faizler	5,19	381.338.828	85.276.480
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(151.265.418)	-
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(960.174.177)	336.565.594
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		6.424.504.433	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(2.506.531.235)	(62.738.399)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		56.216	-
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		56.216	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(7.350.604)	(1.934.844)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.127.002)	(700.468)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.223.602)	(1.234.376)
Alınan temettüler		536.323.872	6.752.433
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		4.447.002.682	(57.920.810)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	892.500.923	2.101.290.475
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(2.967.544.762)	(1.736.322.170)
Ödenen faiz	7	(1.050.060.303)	(1.567.332.690)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3.125.104.142)	(1.202.364.385)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		361.724.363	(923.719.601)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		11.479.266	4.691.343
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		373.203.629	(919.028.258)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	396.316.179	1.008.611.822
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		40.501.969	7.061.822
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	810.021.777	96.645.386

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.