

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.557.221.062	4.038.085.084
Nakit ve nakit benzerleri	5	237.717.257	445.182.577
Ticari alacaklar	8	99.225.319	109.490.136
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	25.289.807	16.001.938
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		73.935.512	93.488.198
Diğer alacaklar	9	11.530.566	15.781.147
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		11.530.566	15.781.147
Stoklar	11	2.532.445.734	3.055.890.043
Peşin ödenmiş giderler	16	657.217.249	388.492.360
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	27	431.901.609	166.635.718
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		225.315.640	221.856.642
Diğer dönen varlıklar	16	19.084.937	23.248.821
Duran Varlıklar		54.635.549.305	58.343.061.507
Finansal yatırımlar	6	2.158.803.355	2.500.268.936
Ticari alacaklar	8	--	37.450.104
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		--	37.450.104
Stoklar	11	7.627.079.279	6.951.616.061
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	55.860.872	48.395.215
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	44.056.930.000	48.144.406.511
Maddi duran varlıklar	12	509.044.293	496.390.405
Maddi olmayan duran varlıklar	13	16.886.055	16.356.138
Peşin ödenmiş giderler	16	210.945.451	148.178.137
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		210.945.451	148.178.137
TOPLAM VARLIKLAR		58.192.770.367	62.381.146.591

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.152.372.194	6.460.233.566
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.011.695.200	2.399.196.664
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	107.011.091	162.380.114
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		904.684.109	2.236.816.550
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	--	2.888.613.086
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	--	173.164.023
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	2.715.449.063
Ticari borçlar	8	125.308.474	187.886.611
İlişkili taraflara ticari borçlar	27	76.372.261	114.597.105
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		48.936.213	73.289.506
Diğer borçlar	9	43.079.412	39.666.287
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		43.079.412	39.666.287
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	924.551.511	835.109.326
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		924.551.511	835.109.326
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	5.812.080	4.146.788
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	27	722.597	859.885
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		5.089.483	3.286.903
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	7.651.513	--
Kısa vadeli karşılıklar		16.286.618	65.588.356
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	7.591.614	5.894.596
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	8.695.004	59.693.760
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	17.987.386	40.026.448
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.790.225.262	4.728.859.163
Uzun vadeli borçlanmalar	7	--	317.861.103
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	317.861.103
Uzun vadeli karşılıklar		18.173.562	15.728.965
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	18.173.562	15.728.965
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	5.772.051.700	4.395.269.095
ÖZKAYNAKLAR		50.250.172.911	51.192.053.862
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	26.981.861.046	26.981.861.046
Pay ihraç primleri	18	12.770.308	12.770.308
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		161.555.412	145.116.617
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		179.757.057	163.845.916
Diğer kayıplar		(18.201.645)	(18.729.299)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.125.290.228	1.125.290.228
Geçmiş yıllar karları	18	21.968.265.663	20.800.667.235
Net dönem karı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
TOPLAM KAYNAKLAR		58.192.770.367	62.381.146.591

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Kar veya Zarar Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Not		
Hasılat	19	3.126.656.954	5.298.337.127
Satışların maliyeti (-)	19	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)
Brüt Kar		1.637.074.580	1.798.511.446
Genel yönetim giderleri (-)	20	(368.229.492)	(321.685.468)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(72.321.356)	(90.445.264)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.350.132.514	4.339.809.248
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(1.325.216.773)	(527.571.249)
Esas Faaliyet Karı		1.221.439.473	5.198.618.713
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	590.464.012	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	24.158.571	10.046.768
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		1.836.062.056	5.208.665.481
Finansman gelirleri	23	663.184.197	281.148.292
Finansman giderleri (-)	23	(1.260.218.177)	(3.541.992.202)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	24	(635.650.152)	2.512.611.627
Vergi Öncesi Karı		603.377.924	4.460.433.198
Vergi Gideri	25	(1.561.697.670)	(3.292.834.770)
- Dönem vergi (gideri)/geliri		(200.606.712)	--
- Ertelenmiş vergi gideri		(1.361.090.958)	(3.292.834.770)
Dönem Karı		(958.319.746)	1.167.598.428
Pay başına kazanç/(zarar)	26	(0,0100)	0,0122

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Not		
Dönem karı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		16.438.795	(34.803.573)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / (azalışları)	12	31.376.651	37.733.367
-Vergi etkisi		(15.465.510)	(73.720.737)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		753.791	1.691.138
-Vergi etkisi		(226.137)	(507.341)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		16.438.795	(34.803.573)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(941.880.951)	1.132.794.855

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Özkaynaklar Değişim Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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)	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308		(19.913.096)	199.833.286	1.072.263.526	15.964.409.132	5.917.491.051	51.087.465.253
Transferler	--	--	--	--	--	--	53.026.702	5.864.464.349	(5.917.491.051)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	1.183.797	(35.987.370)	--	--	1.167.598.428	1.132.794.855
Geçmiş Dönem Ertelenmiş Vergi Etkisi	--	--	--	--	--	--	--	(1.028.206.246)	--	(1.028.206.246)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	(18.729.299)	163.845.916	1.125.290.228	20.800.667.235	1.167.598.428	51.192.053.862
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	(18.729.299)	163.845.916	1.125.290.228	20.800.667.235	1.167.598.428	51.192.053.862
Transferler		--	--	--	--	--	--	1.167.598.428	(1.167.598.428)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	527.654	15.911.141	--	--	(958.319.746)	(941.880.951)
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	(18.201.645)	179.757.057	1.125.290.228	21.968.265.663	(958.319.746)	50.250.172.911

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Nakit Akış Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	28.822.952	27.481.443
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		458.481.653	72.986.512
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(186.863)	946.825
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	458.668.516	72.039.687
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		9.340.454	9.759.312
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		9.340.454	9.759.312
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.514.416.735)	(3.999.449.158)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(1.331.030.449)	(4.226.999.497)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(183.386.286)	227.550.339
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(24.158.571)	(10.046.768)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(24.158.571)	(10.046.768)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		1.561.697.670	4.321.041.017
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		--	(1.028.206.246)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	435.035.120	(101.854.381)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		655.833.863	3.328.824.548
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,23	(595.247.783)	(195.932.699)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	1.251.081.646	3.524.757.247
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(1.457.808)	(9.892.124)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(1.031.966.188)	(2.933.409.684)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(381.107.336)	844.832.899
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		50.571.989	303.535.214
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(9.287.869)	(4.051.612)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		59.859.858	307.586.826
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		4.250.581	17.950.056
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		4.250.581	17.950.056
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(610.687.425)	670.473.898
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış/artış		(331.492.203)	55.521.768
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(62.578.137)	(268.623.142)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(38.224.844)	46.283.665
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(24.353.293)	(314.906.807)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.413.125	(38.190.605)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		3.413.125	(38.190.605)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		89.442.185	(785.516.842)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		89.442.185	(785.516.842)
Ertelelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		1.665.292	1.467.574
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(68.873.934)	149.606.976
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		4.163.884	166.599.614
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(73.037.818)	(16.992.638)
		(1.305.395.863)	951.057.796
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.367.108)	(10.383.870)
Alınan faizler	5,23	595.562.044	270.813.353
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(192.955.199)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(904.156.126)	1.211.487.279
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(495.604.529)	--
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		429.992.384	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		8.545.216.688	3.790.683.437
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(3.561.744.849)	(1.417.414.819)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	(19.633.844)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.843.793	1.781.905
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		1.843.793	1.781.905
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(12.473.899)	(5.945.427)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.636.007)	(1.236.058)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.837.892)	(4.709.369)
Alınan temettüleri		602.010.527	7.575.314
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		5.509.240.115	2.357.046.566
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.496.434.820	5.408.687.443
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(5.854.117.666)	(6.295.494.688)
Ödenen faiz	7	(1.482.018.407)	(3.444.255.821)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(4.839.701.253)	(4.331.063.066)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(234.617.264)	(762.529.221)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.457.808	9.892.124
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(233.159.456)	(752.637.097)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	444.613.010	1.131.525.692
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç		26.008.397	65.724.415
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	237.461.951	444.613.010

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.