

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.348.015.647	3.869.557.171
Nakit ve nakit benzerleri	5	751.116.776	426.603.055
Ticari alacaklar	8	78.949.291	104.920.607
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	3.735.221	15.334.103
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		75.214.070	89.586.504
Diğer alacaklar	9	6.736.714	15.122.527
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		6.736.714	15.122.527
Stoklar	11	2.837.676.610	2.928.353.659
Peşin ödenmiş giderler	16	489.545.375	372.278.782
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	289.558.947	159.681.241
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		199.986.428	212.597.541
Diğer dönen varlıklar	16	183.990.881	22.278.541
Duran Varlıklar		51.571.597.773	55.908.136.489
Finansal yatırımlar	6	1.515.379.961	2.395.921.182
Ticari alacaklar	8	--	35.887.139
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		--	35.887.139
Stoklar	11	7.481.697.548	6.661.493.064
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	47.821.284	46.375.459
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	41.851.532.152	46.135.118.400
Maddi duran varlıklar	12	479.538.283	475.673.744
Maddi olmayan duran varlıklar	13	15.417.437	15.673.521
Peşin ödenmiş giderler	16	180.211.108	141.993.980
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		180.211.108	141.993.980
TOPLAM VARLIKLAR		55.919.613.420	59.777.693.660

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.886.490.117	6.190.618.227
Kısa vadeli borçlanmalar	7	471.025.624	2.299.067.123
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	--	155.603.243
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		471.025.624	2.143.463.880
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	594.032.443	2.768.057.941
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	29.701.622	165.937.090
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		564.330.821	2.602.120.851
Ticari borçlar	8	69.513.662	180.045.237
İlişkili taraflara ticari borçlar	26	27.730.205	109.814.440
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		41.783.457	70.230.797
Diğer borçlar	9	37.281.607	38.010.830
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		37.281.607	38.010.830
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	656.619.002	800.256.362
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		656.619.002	800.256.362
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.430.782	3.973.723
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	26	293.746	823.998
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		3.137.036	3.149.725
Kısa vadeli karşılıklar		18.874.959	62.851.052
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	6.901.485	5.648.587
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	11.973.474	57.202.465
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	35.712.038	38.355.959
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.223.611.901	4.531.502.061
Uzun vadeli borçlanmalar	7	--	304.595.293
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	304.595.293
Uzun vadeli karşılıklar		14.835.407	15.072.522
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	14.835.407	15.072.522
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	5.208.776.494	4.211.834.246
ÖZKAYNAKLAR		48.809.511.402	49.055.573.372
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	25.815.770.493	25.815.770.493
Pay ihraç primleri	18	12.237.345	12.237.345
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		145.511.625	139.060.231
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		163.459.264	157.007.870
Diğer kayıplar		(17.947.639)	(17.947.639)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.078.326.677	1.078.326.677
Geçmiş yıllar karları	18	21.051.428.626	19.932.559.465
Net dönem karı/(zararı)		(252.513.364)	1.118.869.161
TOPLAM KAYNAKLAR		55.919.613.420	59.777.693.660

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Kar veya Zarar Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Hasılat	19	2.339.643.368	577.304.787	3.655.013.554	1.351.669.557
Satışların maliyeti (-)	19	(1.084.221.222)	(226.702.229)	(2.305.858.869)	(987.041.898)
Brüt Kar		1.255.422.146	350.602.558	1.349.154.685	364.627.659
Genel yönetim giderleri (-)	20	(261.615.709)	(87.287.148)	(232.565.484)	(73.626.611)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(48.091.871)	(7.663.211)	(57.246.251)	(22.439.296)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.262.187.655	7.856.870	3.290.283.751	82.474.551
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(907.249.951)	62.134.634	(617.473.998)	(436.125.893)
Esas Faaliyet Karı		1.300.652.270	325.643.703	3.732.152.703	(85.089.590)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	565.821.226	--	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	16.817.159	4.676.223	5.291.104	3.391.573
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		1.883.290.655	330.319.926	3.737.443.807	(81.698.017)
Finansman gelirleri	22	590.277.750	116.014.097	129.715.674	38.039.721
Finansman giderleri (-)	22	(1.111.365.208)	(155.837.706)	(2.687.280.881)	(899.964.700)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)		(607.448.513)	32.640.067	2.025.977.282	597.409.156
Vergi Öncesi Karı		754.754.684	323.136.384	3.205.855.882	(346.213.840)
Vergi Gideri		(1.007.268.048)	(975.085.869)	--	--
- Dönem vergi (gideri)/geliri		(19.891.690)	142.725.263	--	--
- Ertelenmiş vergi gideri		(987.376.358)	(1.117.811.132)	--	--
Dönem Karı		(252.513.364)	(651.949.485)	3.205.855.882	(346.213.840)
Pay başına kazanç/(zarar)	25	(0,0026)	(0,0068)	0,0334	(0,0036)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
		1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
	Not				
Dönem karı/(zararı)		(252.513.364)	(651.949.485)	3.205.855.882	(346.213.840)
Diğer kapsamlı gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		6.451.394	(5.384.989)	30.811.312	--
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / (azalışları)	12	16.017.284	--	30.811.312	--
-Vergi etkisi		(9.565.890)	(5.384.989)	--	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		6.451.394	(5.384.989)	30.811.312	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(246.061.970)	(657.334.474)	3.236.667.194	(346.213.840)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	25.815.770.493	12.237.345	(19.082.032)	191.493.323	1.027.513.024	15.298.140.717	5.670.526.861	48.955.349.731	
Transferler	--	--	--	--	--	50.813.653	5.619.713.208	(5.670.526.861)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	30.811.312	--	--	3.205.855.882	3.236.667.194	
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	25.815.770.493	12.237.345	(19.082.032)	222.304.635	1.078.326.677	20.917.853.925	3.205.855.882	52.192.016.925
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	25.815.770.493	12.237.345	(17.947.639)	157.007.870	1.078.326.677	19.932.559.465	1.118.869.161	49.055.573.372
Transferler		--	--	--	--	--	--	1.118.869.161	(1.118.869.161)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	6.451.394	--	(252.513.364)	(246.061.970)	
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	25.815.770.493	12.237.345	(17.947.639)	163.459.264	1.078.326.677	21.051.428.626	(252.513.364)	48.809.511.402

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		(252.513.364)	3.205.855.880
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	20.517.751	20.830.514
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(317.073.768)	233.721.645
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(1.178.910)	1.280.801
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	(315.894.858)	232.440.844
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.044.769	6.827.782
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.044.769	6.827.782
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.026.570.306)	(2.897.040.820)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(929.243.482)	(3.280.793.173)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(97.326.824)	383.752.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(16.817.159)	(5.291.104)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(16.817.159)	(5.291.104)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		1.007.268.048	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	416.879.098	--
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		579.184.340	2.614.007.233
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(526.261.238)	(57.983.972)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	1.105.445.578	2.671.991.205
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(10.306.014)	(9.227.690)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(873.107.386)	(2.535.918.045)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(468.493.990)	633.765.395
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		65.147.916	17.913.988
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		11.598.882	5.316.512
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		53.549.034	12.597.476
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		8.385.813	20.450.575
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		8.385.813	20.450.575
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(413.632.577)	768.454.657
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(155.483.722)	260.349.394
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(110.531.575)	(323.580.234)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(82.084.235)	(32.594.158)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(28.447.340)	(290.986.076)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(729.223)	(35.627.918)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(729.223)	(35.627.918)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(143.637.360)	(900.156.636)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(143.637.360)	(900.156.636)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(542.941)	7.197
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(209.585.252)	145.926.745
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(161.712.340)	171.331.768
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(47.872.912)	(25.405.023)
		(1.429.102.912)	587.503.163
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(849.511)	(5.510.625)
Alınan faizler	5,19	525.970.047	129.715.674
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(19.891.690)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(923.874.066)	711.708.212
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		412.046.819	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		8.188.585.388	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(3.392.634.756)	(88.409.970)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.766.843	--
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		1.766.843	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(9.875.766)	(5.410.877)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.560.340)	(1.023.669)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.315.426)	(4.387.208)
Alınan temettüler		576.885.851	7.259.161
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		5.776.774.378	(86.561.686)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.424.003.195	3.813.499.823
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(4.738.896.617)	(2.627.922.815)
Ödenen faiz	7	(1.295.657.367)	(2.510.434.895)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(4.610.550.789)	(1.324.857.887)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		242.349.524	(699.711.361)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		10.306.014	9.227.690
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		252.655.538	(690.483.671)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	426.057.258	1.084.301.906
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		71.566.992	54.695.577
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		750.279.788	448.513.812

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.