

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Notlar		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.085.043.360	5.992.697.387
Nakit ve nakit benzerleri	5	340.113.575	922.113.564
Finansal yatırımlar	6	--	582.314.814
Ticari alacaklar	8	83.649.009	339.024.319
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	12.225.268	9.129.890
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		71.423.741	329.894.429
Diğer alacaklar	9	12.056.587	25.770.191
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		12.056.587	25.770.191
Stoklar	11	2.334.659.397	3.601.682.694
Peşin ödenmiş giderler	16	296.803.002	376.750.123
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	27	127.307.475	184.041.044
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		169.495.527	192.709.079
Diğer dönen varlıklar	16	17.761.790	145.041.682
Duran Varlıklar		44.573.323.932	41.876.148.086
Finansal yatırımlar	6	1.910.172.252	1.486.702.878
Ticari alacaklar	8	28.611.382	2.180.408
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		28.611.382	2.180.408
Stoklar	11	5.310.942.322	4.611.189.540
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	36.973.301	32.034.180
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	36.781.687.000	30.136.211.278
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	--	5.151.434.564
Maddi duran varlıklar	12	379.235.675	370.077.085
Maddi olmayan duran varlıklar	13	12.495.872	10.641.253
Peşin ödenmiş giderler	16	113.206.128	75.676.900
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		113.206.128	75.676.900
TOPLAM VARLIKLAR		47.658.367.292	47.868.845.473

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.935.532.623	5.315.857.376
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.832.954.379	3.402.762.862
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	124.056.250	1.999.906.530
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.708.898.129	1.402.856.332
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	2.206.862.024	172.323.174
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	132.295.013	--
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		2.074.567.011	172.323.174
Ticari borçlar	8	143.542.875	348.767.387
İlişkili taraflara ticari borçlar	27	87.550.666	52.190.561
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		55.992.209	296.576.826
Diğer borçlar	9	30.304.516	59.481.631
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		30.304.516	59.481.631
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	638.012.431	1.238.136.863
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		638.012.431	1.238.136.863
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.168.091	2.046.884
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	27	656.941	670.784
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		2.511.150	1.376.100
Kısa vadeli karşılıklar		50.108.633	34.580.212
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	4.503.393	3.171.511
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	45.605.240	31.408.701
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	30.579.674	57.758.363
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.612.785.580	3.522.843.315
Uzun vadeli borçlanmalar	7	242.841.660	3.502.579.060
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	--	221.032.981
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		242.841.660	3.281.546.079
Uzun vadeli karşılıklar		12.016.720	20.264.255
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	12.016.720	20.264.255
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	3.357.927.200	--
ÖZKAYNAKLAR		39.110.049.089	39.030.144.782
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	20.387.505.662	20.387.505.662
Pay ihraç primleri	18	9.756.346	9.756.346
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		110.867.167	137.456.635
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları		125.176.103	152.669.976
Diğer kayıplar		(14.308.936)	(15.213.341)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	859.706.785	819.195.089
Geçmiş yıllar karları	18	15.891.433.441	12.196.596.498
Net dönem karı		892.029.688	4.520.884.552
TOPLAM KAYNAKLAR		47.658.367.292	47.868.845.473

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hasılat	19	4.047.859.179	1.650.691.738
Satışların maliyeti (-)	19	(2.673.820.327)	(462.423.396)
Brüt Kar		1.374.038.852	1.188.268.342
Genel yönetim giderleri (-)	20	(245.763.424)	(201.018.953)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(69.098.980)	(59.888.781)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	3.315.556.613	2.945.245.543
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(403.057.424)	(153.734.888)
Esas Faaliyet Karı		3.971.675.637	3.718.871.263
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	--	60.882.870
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	--	(16.345.251)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	3	7.675.597	6.628.903
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		3.979.351.234	3.770.037.785
Finansman geliri	23	214.793.560	159.121.608
Finansman giderleri (-)	23	(2.706.034.989)	(2.152.478.393)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	24	1.919.601.904	2.744.203.552
Vergi Öncesi Karı		3.407.711.709	4.520.884.552
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi gideri	25	(2.515.682.021)	--
Dönem Karı		892.029.688	4.520.884.552
Pay başına kazanç	26	0,0093	0,0472

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem karı		892.029.688	4.520.884.552
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(26.589.468)	28.906.910
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	12	28.827.791	32.576.789
-Vergi etkisi	25	(56.321.664)	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	15	1.292.007	(3.669.879)
-Vergi etkisi	25	(387.602)	--
Diğer kapsamlı gelir		(26.589.468)	28.906.910
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		865.440.220	4.549.791.462

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 ölçüm kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	20.387.505.662	9.756.346	(11.543.462)	120.093.188	773.751.752	(175.840.921)	12.417.880.756	34.480.353.321
Transferler		--	--	--	--	--	45.443.337	12.372.437.419	(12.417.880.756)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(3.669.879)	32.576.788	--	--	4.520.884.552	4.549.791.461
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	20.387.505.662	9.756.346	(15.213.341)	152.669.976	819.195.089	12.196.596.498	4.520.884.552	39.030.144.782
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	20.387.505.662	9.756.346	(15.213.341)	152.669.976	819.195.089	12.196.596.498	4.520.884.552	39.030.144.782
Transferler		--	--	--	--	--	40.511.696	4.480.372.856	(4.520.884.552)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	904.405	(27.493.873)	--	--	892.029.688	865.440.220
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.4.14)		--	--	--	--	--	--	(785.535.913)	--	(785.535.913)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	20.387.505.662	9.756.346	(14.308.936)	125.176.103	859.706.785	15.891.433.441	892.029.688	39.110.049.089

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2023
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		2.264.066.319	3.860.544.495
Dönem karı		892.029.688	4.520.884.552
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	20.995.457	13.414.728
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		55.760.726	152.843.050
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler,net	8	723.362	(891.838)
- Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11	55.037.364	153.734.888
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.455.985	9.333.009
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	7.455.985	9.333.009
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(3.055.526.026)	(2.623.095.171)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(3.229.371.462)	(2.550.556.486)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	173.845.436	(78.326.089)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	--	5.787.404
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(7.675.597)	(6.628.903)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(7.675.597)	(6.628.903)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	3.301.217.934	--
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(785.535.913)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	(77.815.394)	--
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.543.177.733	1.963.951.060
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(149.689.979)	(127.011.267)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	2.692.867.712	2.090.962.327
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(7.557.451)	(230.657.384)
Parasal pozisyon (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(2.241.086.031)	(2.950.818.137)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		645.441.111	849.226.804
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		231.896.871	11.873.752
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(3.095.378)	15.118.964
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		234.992.249	(3.245.212)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		13.713.604	(4.292.749)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		13.713.604	(4.292.749)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		512.233.151	(4.063.793.662)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		42.417.893	174.718.529
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(205.224.512)	304.915.625
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		35.360.105	34.428.334
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(240.584.617)	270.487.291
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(29.177.115)	1.877.813
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(29.177.115)	1.877.813
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(600.124.432)	1.175.273.842
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(600.124.432)	1.175.273.842
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		1.121.207	(2.765.590)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		114.297.742	43.398.775
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		127.279.892	(10.966.747)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(12.982.150)	54.365.522
		726.595.520	(1.509.566.861)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(7.933.139)	(4.200.241)
Alınan faiz	5, 19	206.897.804	86.621.935
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		925.560.185	(1.427.145.167)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		--	306.752.489
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	6	(14.999.996)	(669.567.246)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		2.896.031.788	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(1.082.886.090)	(310.543.794)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.361.352	--
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		1.361.352	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(4.542.227)	(7.196.323)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(944.332)	(2.109.846)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.597.895)	(5.086.477)
Alınan temettüler		5.787.439	2.887.578
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		1.800.752.266	(677.667.296)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit çıkışları		--	(39.594.247)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	4.132.165.355	21.629.296.475
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(4.809.674.309)	(19.383.437.103)
Ödenen faiz	7	(2.631.365.692)	(1.812.938.594)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3.308.874.646)	393.326.531
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(582.562.195)	(1.711.485.932)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		7.557.451	230.657.384
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(575.004.744)	(1.480.828.548)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	864.470.597	2.947.229.622
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		50.212.580	(601.930.477)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	339.678.433	864.470.597

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.