

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar

30 Nisan 2025

*Bu rapor, 47 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır*

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Özet Kar veya Zarar Tablosu

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özet Nakit Akış Tablosu

Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14
4 Bölümlere göre raporlama	14
5 Nakit ve nakit benzerleri	17
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	18
7 Finansal borçlanmalar	19
8 Ticari alacaklar ve borçlar	21
9 Diğer alacaklar ve borçlar	22
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22
11 Stoklar	24
12 Maddi duran varlıklar	25
13 Maddi olmayan duran varlıklar	26
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	27
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	28
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	29
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	30
18 Özkaynaklar	30
19 Hasılat ve satışların maliyeti	33
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	33
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	34
22 Finansman gelirleri/giderleri	34
23 Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar	35
24 Vergi varlık ve yükümlülükleri	36
25 Pay başına kazanç	37
26 İlişkili taraf açıklamaları	38
27 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	42
28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	45
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	46

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.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Notlar	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
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 Özkaynaklar 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)	Özkaynaklar
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 ödemeleri (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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi ("İş Bankası")'dır. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BİST") işlem görmektedir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 70'tir (31 Aralık 2024: 72).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Nisan 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2025	2.954,69	250%	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	291%	1,10063
31 Mart 2024	2.139,47	309%	1,38104

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

- Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (yatırım amaçlı gayrimenkullere ait maliyetler hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Mart 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- UFRS 9 Finansal Araçlar;
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2025	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024
Kanyon	50	46.008.251	50	40.693.838
		46.008.251		40.693.838

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	252.654.235	183.448.580
Duran varlıklar	4.173.983	3.097.171
Kısa vadeli borçlar	(154.107.106)	(92.570.698)
Uzun vadeli borçlar	(10.704.609)	(12.587.377)
Net varlıklar	92.016.503	81.387.676

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
Gelirler	257.881.478	149.275.311
Giderler (-)	(243.163.466)	(147.184.912)

Şirket, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 7.359.006 TL tutarında karı (31 Mart 2024: 1.045.200 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Mart 2025														
<u>Satış Gelirleri</u>														
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117.737.337	258.863.309	-	376.600.646
Kira Geliri	5.275.188	125.595.274	934.038	1.473.810	83.982.679	3.194.599	126.685.020	2.010.233	11.070.714	-	338.433	-	-	360.559.987
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	186.453	-	151.340	-	-	-	1.659.747	-	-	-	-	1.997.540
Diğer Gelirler	-	612.559	-	-	53.044	33.400	-	908	321.455	-	-	-	-	1.021.366
Gavrimenkul Gelirleri	5.275.188	126.207.833	1.120.491	1.473.810	84.187.064	3.227.999	126.685.020	2.011.141	13.051.915	-	118.075.770	258.863.309		740.179.539
<u>Satışların Maliyeti</u>														
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75.187.113	200.717.424	-	275.904.537
İşletme Giderleri	-	9.975.551	285.496	-	25.662.288	-	-	2.255.971	15.530.359	-	402.153	-	9.209	54.121.027
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	367.857	12.537.650	222.645	48.100	2.075.249	160.356	1.282.963	80.246	956.005	-	22.326	-	61.829	17.815.227
Sigorta Giderleri	221.034	1.979.708	135.552	71.157	987.958	-	4.395.885	-	2.504.103	513.050	93.439	-	64.752	10.966.638
Diğer	47.679	13.966.108	379.325	-	-	-	-	-	-	267.138	8.197	-	7.315.749	21.984.196
Satışların Maliyeti	636.570	38.459.017	1.023.018	119.257	28.725.495	160.356	5.678.848	2.336.217	18.990.467	780.188	75.713.228	200.717.424	7.451.540	380.791.625
Brüt Kar	4.638.618	87.748.816	97.473	1.354.553	55.461.569	3.067.643	121.006.172	(325.076)	(5.938.552)	(780.188)	42.362.542	58.145.885	(7.451.539)	359.387.914
<u>Sermaye yatırımları</u>	-	14.232.676	-	-	8.785.839	-	3.310.555	-	-	-	-	164.152.494	2.674.357.630	2.864.839.194

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Ahişveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla	Kartal Manzara Adalar	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Mart 2024														
<u>Satış Gelirleri</u>														
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.017.721	-	11.017.721
Kira Geliri	5.800.933	67.511.473	557.706	1.310.980	76.364.544	-	4.409.581	129.817.559	1.823.612	9.681.270	107.375	62.147	-	297.447.180
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	126.411.165	-	-	-	-	-	-	-	126.411.165
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	246.261	-	224.161	-	-	-	-	1.181.564	-	-	-	1.651.986
Diğer Gelirler	-	-	-	-	362.718	-	-	-	-	-	-	-	-	362.718
Gayrimenkul Gelirleri	5.800.933	67.511.473	803.967	1.310.980	76.951.424	126.411.165	4.409.581	129.817.559	1.823.612	10.862.834	107.375	11.079.867	-	436.890.770
Konuş Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.491.109	-	7.491.109
İşletme Giderleri	-	14.310.440	521.383	-	14.125.677	-	-	-	2.632.413	16.223.415	-	1.082.870	1.370	48.897.568
Vergi, Resim ve Hariç Gideleri	383.991	3.153.957	251.364	44.844	2.052.561	1.225.234	176.648	1.448.359	113.507	1.021.082	-	4.985	6.545	9.883.077
Sigorta Giderleri	200.948	2.565.663	119.240	62.367	856.931	-	-	5.591.580	351.951	393.536	1.649.052	105.283	16.526	11.913.077
Diğer	-	14.065	2.094	-	1.071.831	-	-	-	-	35.879	17.809	319.747	1.329.851	2.791.275
Satışların Maliyeti	584.939	20.044.126	894.081	107.211	18.107.001	1.225.234	176.648	7.039.939	3.097.871	17.673.911	1.666.861	9.003.994	1.354.291	80.976.106
Brüt Kar	5.215.994	47.467.347	(90.114)	1.203.769	58.844.423	125.185.931	4.232.933	122.777.620	(1.274.259)	(6.811.077)	(1.559.486)	2.075.873	(1.354.291)	355.914.664
Sermaye yatırımları	208.723	4.283.495	15.371	-	801.553	-	-	-	-	-	-	66.387	293.139.815	298.515.344

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Bölüm gelirleri	740.179.539	436.890.770
Toplam hasılat	740.179.539	436.890.770
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Bölüm giderleri	(380.791.625)	(80.976.106)
Toplam satışların maliyeti	(380.791.625)	(80.976.106)
Varlıklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bölüm varlıkları	44.719.627.022	48.897.903.077
Diğer varlıklar	77.184.704	123.556.892
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	7.074.806.175	3.432.657.574
Toplam varlıklar	51.871.617.901	52.454.117.543
Yükümlülükler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Bölüm yükümlülükleri	9.491.179.502	9.148.797.379
Diğer yükümlülükler	211.703.187	259.718.130
Toplam yükümlülükler	9.702.882.689	9.408.515.509

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	
Vadesiz mevduat	8.389.396	8.446.425	
Vadeli mevduat	3.945.214.148	365.671.859	
Diğer hazır değerler	-	220.126	
	3.953.603.544	374.338.410	
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(435.142)	(478.929)	
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	3.953.168.402	373.859.481	
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Mart 2024
TL	41,50% - 45,25%	Nisan 2025	3.945.214.148
			3.945.214.148

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2024
TL	%46,75-48,00	Ocak-2025	365.671.859
			365.671.859

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.536.945.539	1.601.340.449
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	455.676.000	501.047.978
Toplam	1.992.621.539	2.102.388.427

31 Mart 2025 tarihinde finansal yatırımlarda 247.585.439 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 247.585.439 adet).

Şirket'in cari dönem finansal yatırımlarında bulunan Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 100.Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonuna ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	-	640.911.795
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	-	(84.283.758)
Kapanış bakiyesi	-	556.628.037

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.102.388.427	1.636.306.318
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(109.766.888)	(217.220.674)
Kapanış bakiyesi	1.992.621.539	1.419.085.644

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış bono	2.529.158.153	1.905.474.349
Kira Sertifikası	103.332.955	111.925.951
Toplam	2.632.491.108	2.017.400.300
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	-	210.260.622
Çıkarılmış tahviller	1.490.901.360	2.218.672.776
Toplam	1.490.901.360	2.428.933.398
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	-	267.278.249
Toplam	-	267.278.249

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

			31 Aralık 2024	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	49,50	477.538.871	210.260.622	267.278.249
Toplam		477.538.871	210.260.622	267.278.249

Şirket, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde nakdi kredi kullanmamıştır (Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde 1.050.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGYK2519	48,00%	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	591.932.728
TRISGY82512	47,00%	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	898.968.632
TRFISGY52512	46,70%	200.000.000	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	211.193.974
TRFISGY62511	45,33%	400.000.000	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	408.561.227
TRFISGY72510	47,84%	500.000.000	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	552.751.399
TRFISGY42513	47,78%	350.000.000	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	386.403.945
TRFISGY82519	46,05%	150.000.000	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	157.527.115
TRFISGY42521	46,68%	650.000.000	20 Ocak 2025	21 Nisan 2025	707.439.655
TRFISGY52520	42,00%	100.000.000	12 Şubat 2025	13 Mayıs 2025	105.280.838
TRDLVNT52511	40,50%	100.000.000	28 Şubat 2025	29 Mayıs 2025	103.332.955
3.800.000.000					4.123.392.468

31 Aralık 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY12519	39,00%	550.313.833	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	642.198.313
TRISGYK2519	48,00%	550.313.833	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	585.839.207
TRISGY82512	47,00%	935.533.516	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	990.635.257
TRFISGY52512	53,22%	220.125.533	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	234.173.618
TRFISGY62511	50,67%	440.251.066	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	451.261.428
TRFISGY72510	50,78%	550.313.833	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	615.344.744
TRFISGY42513	49,88%	385.219.683	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	430.118.568
TRFISGY82519	50,45%	165.094.150	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	174.575.990
TRDLVNT32513	43,00%	110.062.767	16 Aralık 2024	17 Mart 2025	111.925.951
3.907.228.213					4.236.073.076

31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.713.611.947	7.789.874.013
Finansal borçlanma alımları	870.539.508	930.582.975
Anapara ödemesi	(1.051.028.140)	(962.863.028)
Faiz ödemesi	(497.743.967)	(773.300.163)
Faiz tahakkuku	514.525.873	824.143.760
Parasal kayıp/kazanç	(426.512.753)	(1.020.859.643)
Kapanış bakiyesi	4.123.392.468	6.787.577.914

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	44.425.259	76.568.051
Alacak senetleri	1.018.094	2.042.894
Şüpheli ticari alacaklar	8.910.685	9.579.089
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.910.685)	(9.579.089)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	8.052.067	13.455.468
	53.495.420	92.066.413
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	31.850.620	61.626.574
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	57.352.103	96.360.685
	89.202.723	157.987.259

(*) Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.910.685 TL (31 Aralık 2024: 9.579.089 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(9.579.088)	(12.828.731)
Dönem gideri (-)	(1.023.971)	(3.719.657)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	811.571	412.607
Parasal kayıp/kazanç	880.803	1.796.428
Kapanış bakiyesi	(8.910.685)	(14.339.353)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	23.689.284	31.490.479
	23.689.284	31.490.479

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	10.243.782	13.269.813
	10.243.782	13.269.813

(*) Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2024: 3.852.197 TL) oluşmaktadır.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	36.546.039	33.178.550
Diğer kısa vadeli borçlar	180.784	175.439
Toplam	36.726.823	33.353.989

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	36.479.612.141	40.482.942.304
Toplam	36.479.612.141	40.482.942.304

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 9.670.817.922 TL'dir (31 Aralık 2024: 12.778.745.909 TL).

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	31 Mart 2025 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	1.266.558.293	-	-	1.266.558.293
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	12.195.390.385	14.232.676	-	12.209.623.061
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	226.030.401	-	-	226.030.401
Maslak Ofis Binası	1.825.407.493	-	-	1.825.407.493
Taksim Ofis Lamartine	1.071.949.711	-	-	1.071.949.711
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	4.421.771.647	8.785.839	-	4.430.557.486
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	242.677.394	-	-	242.677.394
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	11.501.643.855	-	-	11.501.643.855
İzmir Ege Perla AVM	1.375.889.142	3.310.555	-	1.379.199.697
Levent Arsası	25.864.750	-	-	25.864.750
İzmir Şehitler Arsası	-	994.500.000	-	994.500.000
İzmir Konak Ticari Bina	-	963.900.000	-	963.900.000
İçerenköy Ofis Binaları	-	341.700.000	-	341.700.000
İstanbul Finans Merkezi Arsası	6.329.759.234	15.245.926	(6.345.005.160)	-
	40.482.942.305	2.341.674.996	(6.345.005.160)	36.479.612.141

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 360.559.987 TL (31 Mart 2024: 423.858.345 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 104.887.088 TL'dir (31 Mart 2024: 71.093.029 TL).

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2024 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

2024	
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma
İzmir Ege Perla AVM	Emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Emsal karşılaştırma
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	31 Mart 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	1.075.087.137	208.723	-	1.075.295.860
İstanbul Marmarapark AVM	2.780.877.228	-	-	2.780.877.228
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	10.745.182.483	4.283.495	-	10.749.465.978
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	191.214.708	-	-	191.214.708
Maslak Ofis Binası	1.758.706.213	15.371	-	1.758.721.584
Taksim Ofis Lamartine	950.821.651	-	-	950.821.651
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	3.893.228.119	801.553	-	3.894.029.672
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	209.479.508	-	-	209.479.508
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	10.467.428.465	-	-	10.467.428.465
İzmir Ege Perla AVM	1.067.856.856	-	-	1.067.856.856
Levent Arsası	28.865.505	-	-	28.865.505
İstanbul Finans Merkezi	5.669.811.399	8.982.846	-	5.678.794.245
	38.838.559.272	14.291.988	-	38.852.851.260

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Tamamlanan Stoklar		
Kartal Manzara Adalar (1)	238.094.915	313.282.029
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (2)	2.219.449.262	2.256.308.693
Toplam	2.457.544.177	2.569.590.722

Uzun vadeli stoklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Tuzla Konut Projesi(3)	1.866.086.225	1.862.281.638
Profilo AVM (4)	2.280.167.802	2.521.915.859
Balmumcu Projesi (5)	444.091.223	520.399.903
Kasaba Modern Proje (6)	1.527.107.362	1.170.489.350
Çekmeköy Ömerli Arsaları	94.333.792	94.333.791
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(429.315.700)	(324.050.490)
Toplam	5.782.470.704	5.845.370.051

- (1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 958 adedinin teslimi yapılmıştır.
- (2) Litus İstanbul Altunizade projesi 98 adet ünitenin yer aldığı 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşmaktadır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 266.230.021 TL'dir (31 Aralık 2024: 516.095.072 TL).
- (3) Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, 1.115 konuttan oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.
- (4) Şirket portföyüne 2024 yılında dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artas İnşaat ile imzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde Artas İnşaat tarafından konut projesi geliştirilecektir.
- (5) Şirket portföyüne 1 Eylül 2022 tarihinde dahil edilen Balmumcu Binası'nın yıkım işlemleri tamamlanmış olup, 70 adet üniteden oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.
- (6) Projede toplam 165 villa/konut yer almakta olup, ilk etabı 61 villa/konuttan oluşmaktadır.

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(324.050.490)	(263.474.844)
Dönem gideri (-)	(174.797.674)	(286.852.717)
Değer düşüklüğü iptali	69.532.464	-
Kapanış bakiyesi	(429.315.700)	(550.327.561)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	460.543.493	2.230.879	9.490.707	64.608.313	536.873.392
Alımlar	-	-	-	3.231.775	3.231.775
Çıkışlar	-	-	-	(95.457)	(95.457)
Gerçeğe uygun değer farkı	-	-	-	-	-
31 Mart 2025 kapanış bakiyesi	460.543.493	2.230.879	9.490.707	67.744.631	540.009.710
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	54.598.992	2.230.879	4.423.686	58.222.560	119.476.117
Dönem gideri	2.389.728	-	476.209	1.000.283	3.866.220
Çıkışlar	-	-	-	(42.425)	(42.425)
31 Mart 2025 kapanış bakiyesi	56.988.720	2.230.879	4.899.895	59.180.418	123.299.912
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	405.944.501	-	5.067.021	6.385.753	417.397.275
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	403.554.773	-	4.590.812	8.564.213	416.709.798

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	428.814.829	2.230.878	13.214.243	63.591.274	507.851.224
Alımlar	-	-	-	651.285	651.285
Çıkışlar	-	-	-	-	-
Gerçeğe uygun değer farkı	-	-	-	-	-
31 Mart 2024 kapanış bakiyesi	428.814.829	2.230.878	13.214.243	64.242.559	508.502.509
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	38.967.625	2.230.878	4.771.939	54.563.702	100.534.144
Dönem gideri	3.169.615	-	660.714	993.385	4.823.714
Çıkışlar	-	-	-	0	-
31 Mart 2024 kapanış bakiyesi	42.137.240	2.230.878	5.432.653	55.557.087	105.357.858
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	389.847.204	-	8.442.304	9.027.572	407.317.080
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	386.677.589	-	7.781.590	8.685.472	403.144.651

(*) 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 403.554.773 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Mart 2024: 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 50.520.575 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	84.411.603	84.411.603
Alımlar	-	-
31 Mart 2025 kapanış bakiyesi	84.411.603	84.411.603
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	70.658.301	70.658.301
Dönem gideri	420.497	420.497
31 Mart 2025 kapanış bakiyesi	71.078.798	71.078.798
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	13.753.302	13.753.302
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	13.332.805	13.332.805
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	80.451.661	80.451.661
Alımlar	78.049	78.049
31 Mart 2024 kapanış bakiyesi	80.529.710	80.529.710
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	68.739.604	68.739.604
Alımlar	554.026	554.026
31 Mart 2024 kapanış bakiyesi	69.293.630	69.293.630
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	11.712.057	11.712.057
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	11.236.080	11.236.080

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 67.653.310 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Borç karşılıkları	65.899.429	48.791.181
Dava karşılıkları	1.274.916	1.403.208
Toplam	67.174.345	50.194.389
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	951.948.205	1.047.740.531
Alınan ipotekler	1.047.040	1.152.401
Toplam	952.995.245	1.048.892.932

(*) Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	10.800.972.109	11.520.759.796
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	10.162.860	11.516.869
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	10.811.134.969	11.532.276.665

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 414.850.509 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla %0,02'dir (31 Aralık 2024: %0,03).

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 1.274.916 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 110 adet dava ve 92 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Mart 2025 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	856.324.764	1.306.328.850
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.862.794.037	3.232.227.649
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	4.697.424.158	5.702.625.068
Toplam	9.416.542.959	10.241.181.567

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılıkları	6.022.548	4.956.559
Toplam	6.022.548	4.956.559

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	12.576.748	13.225.934
Toplam	12.576.748	13.225.934

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

1 Ocak 2025 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 46.655,43 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %21,85 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,98 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024: yıllık %21,85 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,98 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 31 Mart 2025	1 Ocak – 31 Mart 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	13.225.934	22.303.400
Hizmet maliyeti	209.165	1.149.288
Faiz maliyeti	364.396	287.866
Parasal kayıp/kazanç	(1.222.747)	(2.970.685)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	12.576.748	20.769.869

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İş avansları (*)	176.893.083	183.009.518
Gelecek aylara ait giderler	11.878.218	3.541.948
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	299.711.318	140.118.129
Toplam	488.482.619	326.669.595

(*)Tutar genel olarak projelerin yüklenicilerine verilen avanslardan oluşmaktadır.

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İş avansları(*)	115.454.267	110.656.006
Gelecek yıllara ait giderler	20.152.016	13.941.790
Toplam	135.606.283	124.597.796

(*) Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (TECİM Ltd. Şti.) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşmaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	16.674.700	18.352.681
Verilen depozito ve teminatlar	646.429	1.196.436
Diğer çeşitli dönen varlıklar	876.425	-
Toplam	18.197.554	19.549.117

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler (devamı)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar (*)	1.133.910.895	30.786.604
Ödenecek SGK kesintileri	6.359.588	2.870.231
Toplam	1.140.270.483	33.656.835

(*) Cari dönemde söz konusu tutarın ödenmli kısmı İstanbul Finans Merkezi Binası'nın satışı nedeniyle ödenecek KDV tutarından oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler	2.193.796	2.763.841
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	558.102	723.047
Toplam	2.751.898	3.486.888

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	819.235.068	702.214.133
Toplam	819.235.068	702.214.133

(*) Cari dönemde söz konusu tutarın önemli kısmı, Şirket'in Litus İstanbul Altunizade ve Kasaba Modern Projeleri kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2025		31 Aralık 2024
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,27	501.138.283	52,22	500.638.265
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,69	390.135.003	40,74	390.635.021
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2024: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2024: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	36.915.258.269	22.535.529.541	(14.379.728.728)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14.185.349	10.738.104	(3.447.245)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.419.980.908	946.217.072	(473.763.836)
Toplam	38.349.424.526	23.492.484.717	(14.856.939.809)

31 Mart 2025

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	36.915.258.269	22.535.529.541	(14.379.728.728)
Paylara ihraç primleri	14.185.349	10.738.104	(3.447.245)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.419.980.908	946.217.072	(473.763.836)
Toplam	38.349.424.526	23.492.484.717	(14.856.939.809)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 22.535.529.541 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, 10.738.104 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	946.217.072	946.217.072
Toplam	946.217.072	946.217.072

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş Yıllar Karları

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karları	18.472.343.846	17.490.551.293
Toplam	18.472.343.846	17.490.551.293

Kar dağıtımı

Şirket'in 20 Mart 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan şirket finansal tablolarında net dağıtılabilir dönem karı oluşmaması sebebiyle kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

Şirket'in 20 Mart 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda Sermaye Piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolara göre oluşan 2024 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	-
Ortaklara kar payı	-
2. Tertip kanuni yedek akçe	-
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	-
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	981.792.553
Toplam	981.792.553

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Konut satış gelirleri	376.600.646	11.017.721
Kira gelirleri	360.559.987	297.447.180
Aidat ve hizmet gelirleri	1.997.540	1.651.986
Üst hakkı gelirleri	-	126.411.165
Diğer gelirler	1.021.366	362.718
Toplam hasılat	740.179.539	436.890.770
	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Konut satış maliyetleri	(275.904.537)	(7.491.109)
İşletme giderleri	(54.121.027)	(48.897.568)
Vergi resim ve harç giderleri	(17.815.227)	(9.883.077)
Sigorta giderleri	(10.966.638)	(11.913.077)
Diğer	(21.984.196)	(2.791.275)
Toplam	(380.791.625)	(80.976.106)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Personel ücret ve giderleri	(41.828.699)	(43.460.129)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(13.822.679)	(2.160.447)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(4.286.717)	(5.377.740)
Dava giderleri	(800.706)	(1.287.808)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(2.496.775)	(2.126.024)
Vergi, resim ve harç giderleri	(592.264)	(631.500)
Diğer	(3.666.540)	(549.152)
Toplam	(67.494.380)	(55.592.800)
Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Reklam ve tanıtım giderleri	(16.240.701)	(7.617.517)
Satış komisyonu giderleri	(10.280.598)	(3.097.302)
Satış ofisi giderleri	(417.855)	(153.397)
Diğer	(616)	(309.190)
Toplam	(26.939.770)	(11.177.406)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kur farkı geliri	-	5.718.936
Diğer gelirler	6.433.395	1.130.024
Toplam	6.433.395	6.848.960
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	(284.536.220)	-
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	(105.265.210)	(286.852.717)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(109.766.888)	(301.504.432)
Kur farkı gideri	(1.134.983)	-
Diğer giderler	(10.306.969)	(3.588.212)
Toplam	(511.010.270)	(591.945.361)

22. Finansman gelirleri/giderleri

31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman geliri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Banka mevduatı faiz gelirleri	142.752.404	53.457.117
Menkul kıymet alım-satım karı	56.429.140	-
	199.181.544	53.457.117

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Faiz gideri	(510.805.130)	(821.059.509)
Komisyon giderleri	(3.720.743)	(3.084.251)
	(514.525.873)	(824.143.760)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31.Mar.25	1 Ocak - 31.Ara.24
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(736.727.902)	(10.961.227.077)
Alınan Sipariş Avansları	(152.566.848)	153.185.127
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	(141.460)	1.166.578
Maddi duran varlıklar	38.602.386	893.195
Maddi olmayan duran varlıklar	1.043.452	3.002.477
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.123.225.323	-
Peşin Ödenmiş Giderler	42.304.084	(83.580.430)
Stoklar	484.258.482	2.048.488.735
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(337.900.376)	-
Ödenmiş Sermaye	(2.148.023.879)	(7.221.610.568)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	(981.758)	(3.300.650)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı		
Gelirler veya Giderler	(11.156.304)	73.327.531
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(86.510.287)	(286.193.666)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(1.688.880.717)	(5.646.605.406)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	130.365.291	13.073.994.039
Hasılat	(79.177.729)	(739.189.576)
Satışların Maliyeti	2.066.344	873.498.174
Pazarlama Giderleri	1.148.616	7.453.681
Genel Yönetim Giderleri	1.320.266	33.783.659
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	82.248.887	12.271.448.101
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	109.889.951	254.232.153
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	1.817.404	12.162.140
Finansman Gelirleri	(509.538)	(22.366.297)
Finansman Giderleri	11.561.090	382.972.004
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(606.362.611)	2.112.766.962

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kurumlar ve gelir vergisi	122.124.485	-
Peşin Ödenen Vergiler	(13.193.768)	-
Vergi borçları (net)	108.930.717	-

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Dönem vergi gideri	(122.124.485)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	397.877.482	-
Toplam Vergi Gideri	275.752.997	-

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.296.598.868	3.695.827.576
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.296.598.868	3.695.827.576

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

Hesap Adı	31 Mart 2025 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2024 Birikmiş Geçici Farklar	31 Mart 2025 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	31 Aralık 2024 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7.767.809.547	8.723.515.926	(2.330.342.864)	(2.617.054.778)
Stoklar	3.239.578.245	3.496.907.697	(971.873.474)	(1.049.072.309)
Peşin Ödenmiş Giderler	138.681.823	106.076.006	(41.604.547)	(31.822.802)
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	11.492.468	12.619.898	(3.447.740)	(3.785.970)
Sabit Kıymetler	2.816.331	3.118.330	(844.899)	(935.499)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(12.576.748)	(13.225.934)	3.773.024	3.967.780
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(6.022.548)	(4.956.559)	1.806.764	1.486.968
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(552.003)	(1.365.780)	165.601	409.734
Diğer	(152.564.221)	(3.264.330)	45.769.267	979.300
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net			(3.296.598.868)	(3.695.827.576)

	1 Ocak- 31 Mart 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(3.695.827.576)
MDV yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	1.351.226
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	397.877.482
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(3.296.598.868)

25. Pay başına kayıp/kazanç

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı/(zararı)	(878.218.048)	(143.276.878)
Pay başına kayıp/kazanç	(0,0092)	(0,0015)
Seyreltilmiş pay başına kayıp/kazanç	(0,0092)	(0,0015)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerinde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	3.945.214.148	365.333.267
Vadesiz mevduat	8.389.023	8.446.017
Diğer hazır değerler	-	220.126
Toplam	3.953.603.171	373.999.410

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 414.850.509 TL (31 Aralık 2024: 461.520.055 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan finansal varlıklar İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ve Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

31 Mart 2025				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	3.425.484	8.457.744	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	564.510	13.827.776	325.586	114.794
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	4.678.496	-	7.411.042	443.308
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	33.959.787	11.814.976	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	40.768	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	4.049.176	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	682.237	-	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	1.968.593	248.474.899	22.387.977	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	1.138	-	8.413	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	60.416	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic. A.Ş.	29.263	-	-	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	127.830	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	705	-
Diğer	-	23.372	2.795.300	-
	8.052.067	299.711.318	57.352.103	558.102

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2024				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	2.987.423	3.606.363	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	111.335	-	-	72.490
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	2.697.867	-	2.125.137	650.557
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	37.972.190	36.167.396	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	132.306	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.582.008	-	18.065	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	6.608.869	99.151.823	9.474.141	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	19.889	-	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	1.253	-	56.590	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	719.544	-	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	8.367	-	120.345	-
Trakya Yatırım Holding	602.834	-	43.234.846	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.103.502	-	-	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	63.330	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	776	-
Diğer	-	6.693	1.361.390	-
	13.455.468	140.118.129	96.360.685	723.047

31 Aralık 2024		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	-	374.521.517

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2025					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.255.000.000	142.453.932	148.819.999	190.958	610.284
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.(*)	13.055.975	-	-	408.227	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	807.385	-	9.972.150	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.(**)	42.205.284	-	4.059.649	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	1.523.338	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	3.498.779	-	780.110	-	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	2.113.955	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	7.044.412	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	-	-	1.663.849	1.082	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	2.448.162	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.322.708	-	10.511.445	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	81.637.695	-	-	7.983.722	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	222.735	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	67.734	-	998.437	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri A.Ş.	40.734	-	-	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	292.882	-	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	1.990.506	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	7.615.660	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	82.957	-	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic. A.Ş.	-	-	1.161.978	-	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	-	-	2.606.506	-	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	46.087
Toplam	2.397.636.294	142.453.932	203.908.730	8.583.989	656.371

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir.

(**) İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Tuzla Meydan Çarşı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

2025 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında hasılat payı bedeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 29.014.511 TL). 31 Mart 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 76.872.552 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2024: 325.525.869 TL). 31 Mart 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 110.404.940 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. (31 Aralık 2024: 102.722.276 TL)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.161.641.764	227.023.748	464.058.622	721.420	1.907.578
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	43.340.729	-	-	5.003.722	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	3.550.998	-	34.236.954	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	351.482	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	84.853.047	-	14.453.954	228.596	242.811
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.212.805	-	30.477.854	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	3.734.937	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	2.210.570	-	2.534.492	4.197	3.947
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	463.811	-	10.914.368	25.045	305.885
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	35.982.338	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönl. A.Ş.	-	-	5.045.803	-	138.134
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	9.094.407	-	6.727.110	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	635.821.119	-	-	514.026.433	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	763.552	-	-
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	5.742	-	-	-	-
Topkapı Dan. Elektrik Hizm. Paz. ve Tic. A.Ş.	386.433	-	4.012.089	-	-
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	-	-	6.332.799	-	-
Maksmarket Dan. Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	1.074.100	-	-
Trakya Yatırım Holding	44.572.476	-	9.924.662	-	-
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	165.792	-	-	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	11.300.065	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	120.161	-	-
Sportive Spor Malzemeleri	-	-	3.294.861	-	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	-	-	2.883.225	-	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	284.615
Toplam	1.993.319.693	227.023.748	648.223.428	520.009.413	2.882.970

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir.

(**) İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Tuzla Meydan Çarşısı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	61.324.941	128.475.389
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.546.869	17.132.162
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	103.332.955	111.925.951
Milli Reasürans Türk A.Ş.	22.110.056	24.613.790
Toplam	202.314.821	282.147.292

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7.914.258	5.160.838
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.744.739	936.489
Milli Reasürans Türk A.Ş.	2.448.781	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	14.393.044	-
Toplam	26.500.822	6.097.327

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2025	1 Ocak - 31 Mart 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	11.327.828	11.195.555
Kıdem tazminatı karşılığı	6.690.641	3.275.966
	18.018.469	14.471.521

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	37,7656	37,8337	38,8305	38,9004
Avro	40,7019	40,7753	40,4329	40,5057

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	333.217	-	8.187
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.367.515	124.399	90.156
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.700.732	124.399	98.343
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.700.732	124.399	98.343
10. Ticari Borçlar	635.936	8.477	7.731
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.804.784	-	142.360
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.440.720	8.477	150.091
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.440.720	8.477	150.091
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	2.260.012	115.922	(51.748)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	8.064.796	115.922	90.612
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2024			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.324.683	118.334	92.244
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.324.683	118.334	92.244
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.324.683	118.334	92.244
10. Ticari Borçlar	31.180.118	117.368	657.054
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.981.652	8.400	139.607
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37.161.770	125.768	796.661
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	37.161.770	125.768	796.661
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(28.837.087)	(7.434)	(704.416)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(22.855.435)	965	(564.809)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Mart 2025		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	437.782	(437.782)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	437.782	(437.782)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	368.809	(368.809)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	368.809	(368.809)
31 Aralık 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.748	(3.748)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	3.748	(3.748)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.283.687)	2.283.687
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(2.283.687)	2.283.687

28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.409.279.544	875.386.388
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	46.673.282.358	50.916.640.802
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	46.008.251	40.693.838
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		743.047.748	621.396.515
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	51.871.617.901	52.454.117.543
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.123.392.468	4.713.611.947
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	67.174.345	50.194.389
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	42.168.735.212	43.045.602.035
Diğer kaynaklar		5.512.315.876	4.644.709.172
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	51.871.617.901	52.454.117.543
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.953.603.544	374.338.410
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	25.864.750	25.864.750
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	46.008.251	40.693.838
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	414.850.509	461.520.055
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	3.953.603.172	373.999.409

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	90%	97%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	9%	2%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	11%	12%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	8%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	8%	1%	Azami %10