



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	336.911.945	867.708.331
Finansal Yatırımlar	6	0	547.957.903
Ticari Alacaklar	8	297.441.517	319.021.688
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	24	4.602.661	8.591.221
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		292.838.856	310.430.467
Diğer Alacaklar	9	8.907.279	24.249.735
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		8.907.279	24.249.735
Stoklar	11	2.333.909.656	3.389.181.336
Peşin Ödenmiş Giderler	16	134.428.812	354.521.647
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	24	18.306.256	173.182.516
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		116.122.556	181.339.131
Diğer Dönen Varlıklar	16	7.947.406	136.484.141
ARA TOPLAM		3.119.546.615	5.639.124.781
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.119.546.615	5.639.124.781
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	1.659.045.282	1.398.986.549
Ticari Alacaklar	8	12.799.019	2.051.763
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		12.799.019	2.051.763
Stoklar	11	4.643.505.300	4.339.126.695
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	31.553.874	30.144.145
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	35.733.302.159	28.358.157.412
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	0	4.847.496.951
Maddi Duran Varlıklar	12	357.762.737	348.242.324
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	12.040.161	10.013.412
Peşin Ödenmiş Giderler	16	95.985.106	71.211.919
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		95.985.106	71.211.919
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		42.545.993.638	39.405.431.170
TOPLAM VARLIKLAR		45.665.540.253	45.044.555.951
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	3.331.902.391	3.201.997.889
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	24	668.707.248	1.881.910.890
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		2.663.195.143	1.320.086.999
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	1.600.454.173	162.156.008
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	24	100.550.428	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.499.903.745	162.156.008
Ticari Borçlar	8	85.433.142	328.189.909
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	24.658.458	49.111.288
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		60.774.684	279.078.621
Diğer Borçlar	9	29.243.360	55.972.181
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		29.243.360	55.972.181
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	17	489.769.436	1.165.086.073
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		489.769.436	1.165.086.073
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	1.931.516	1.926.117
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	24	114.183	631.207
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.817.333	1.294.910
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.760.325	32.539.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	4.203.995	2.984.390
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	11.556.330	29.555.569
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	53.290.436	54.350.584

ARA TOPLAM		5.607.784.779	5.002.218.720
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.607.784.779	5.002.218.720
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	887.663.960	3.295.924.873
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	24	29.494.707	207.991.908
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		858.169.253	3.087.932.965
Uzun Vadeli Karşılıklar		14.531.300	19.068.652
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	14.531.300	19.068.652
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		902.195.260	3.314.993.525
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.509.980.039	8.317.212.245
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		39.155.560.214	36.727.343.706
Ödenmiş Sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	19.128.064.253	19.128.064.253
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	9.180.716	9.180.716
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		152.461.915	129.346.614
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		166.777.661	143.662.360
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-14.315.746	-14.315.746
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	808.983.587	770.862.105
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	15.693.018.535	11.476.990.263
Net Dönem Karı veya Zararı		2.405.101.208	4.254.149.755
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		39.155.560.214	36.727.343.706
TOPLAM KAYNAKLAR		45.665.540.253	45.044.555.951

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	2.742.068.840	1.032.632.413	1.014.051.226	329.493.609
Satışların Maliyeti	19	-1.729.904.325	-243.308.995	-740.499.807	-79.667.958
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.012.164.515	789.323.418	273.551.419	249.825.651
BRÜT KAR (ZARAR)		1.012.164.515	789.323.418	273.551.419	249.825.651
Genel Yönetim Giderleri	20	-174.475.568	-151.438.700	-55.236.248	-42.916.803
Pazarlama Giderleri	20	-42.947.354	-39.109.160	-16.834.437	-11.248.037
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	2.468.440.791	2.998.216.114	61.874.161	-808.489.144
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-463.242.115	-943.878.211	-327.190.913	-943.878.211
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.799.940.269	2.653.113.461	-63.836.018	-1.556.706.544
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	0	38.405.700	0	38.405.700
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	21	0	-15.380.871	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	3.969.499	2.860.782	2.544.430	3.286.295
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.803.909.768	2.678.999.072	-61.291.588	-1.515.014.549
Finansman Gelirleri	22	97.315.455	36.799.683	28.538.207	16.240.724
Finansman Giderleri	22	-2.016.055.224	-1.202.441.120	-675.172.643	-400.064.182
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.519.931.209	2.201.229.739	448.189.044	1.191.195.665
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.405.101.208	3.714.587.374	-259.736.980	-707.642.342
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.405.101.208	3.714.587.374	-259.736.980	-707.642.342
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.405.101.208	3.714.587.374	-259.736.980	-707.642.342
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.405.101.208	3.714.587.374	-259.736.980	-707.642.342
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	23	0,02510000	0,03870000	-0,00270000	-0,00740000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		23.115.301	51.220.691	0	0
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	23.115.301	51.220.691	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		23.115.301	51.220.691	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.428.216.509	3.765.808.065	-259.736.980	-707.642.342
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		2.428.216.509	3.765.808.065	-259.736.980	-707.642.342

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		533.938.625	-2.190.543.736
Dönem Karı (Zararı)		2.405.101.208	3.714.587.374
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.929.636.940	-3.589.412.848
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	15.627.494	13.494.761
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		175.342.945	765.915.281
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	960.884	-90.955
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		174.382.061	766.006.236
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		5.122.347	5.444.642
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	5.122.347	5.444.642
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.961.083.776	1.159.349.618
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	5,22	-43.500.808	-11.207.004
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.004.584.584	1.170.556.622
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-6.922.809	-236.948.691
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.173.421.588	-2.557.788.683
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.461.320.758	-2.702.700.903
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	287.899.170	139.466.277
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	5.445.943
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-3.969.499	-2.860.782
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-3.969.499	-2.860.782
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-1.902.499.606	-2.736.018.994
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-34.706.910	-2.337.633.456
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		13.439.454	64.511.110
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		3.988.560	18.303.598
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		9.450.894	46.207.512
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		15.342.456	10.697.630
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		15.342.456	10.697.630
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		576.511.014	-3.122.084.144
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		195.319.648	-131.427.845
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-242.756.768	3.647.120
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-24.452.830	4.746.060
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-218.303.938	-1.098.940
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-675.316.637	521.062.523
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-675.316.637	521.062.523
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-26.728.821	-7.614.900
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-26.728.821	-7.614.900
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		5.399	279.686.008
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		109.477.345	43.889.042
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		128.536.733	44.402.514
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-19.059.388	-513.472
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		440.757.358	-2.212.458.930
Alınan Faiz	5,22	97.315.455	26.373.104
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-4.134.188	-4.457.910
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-64.940.416	-665.804.890
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		0	213.961.420

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13		-4.059.355	-5.311.354
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-767.978	-1.133.423
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-3.291.377	-4.177.931
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-66.327.038	-170.209.126
Alınan Temettüleri			5.445.977	3.738.057
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			0	-707.983.887
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-993.936.541	-89.317.424
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7		2.860.968.607	14.443.127.527
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7		-1.971.523.541	-13.491.643.504
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları			0	-37.258.164
Ödenen Faiz	7		-1.883.381.607	-1.003.543.283
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-524.938.332	-2.945.666.050
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			6.922.809	236.948.691
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-518.015.523	-2.708.717.359
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		813.466.332	2.773.341.372
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ			41.033.784	53.170.477
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5		336.484.593	117.794.490

