



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Vadi Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	751.116.776	426.603.055
Ticari Alacaklar	8	78.949.291	104.920.607
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	3.735.221	15.334.103
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		75.214.070	89.586.504
Diğer Alacaklar	9	6.736.714	15.122.527
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		6.736.714	15.122.527
Stoklar	11	2.837.676.610	2.928.353.659
Peşin Ödenmiş Giderler	16	489.545.375	372.278.782
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	26	289.558.947	159.681.241
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		199.986.428	212.597.541
Diğer Dönen Varlıklar	16	183.990.881	22.278.541
ARA TOPLAM		4.348.015.647	3.869.557.171
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			
		4.348.015.647	3.869.557.171
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	1.515.379.961	2.395.921.182
Ticari Alacaklar	8	0	35.887.139
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		0	35.887.139
Stoklar	11	7.481.697.548	6.661.493.064
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	47.821.284	46.375.459
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	41.851.532.152	46.135.118.400
Maddi Duran Varlıklar	12	479.538.283	475.673.744
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	15.417.437	15.673.521
Peşin Ödenmiş Giderler	16	180.211.108	141.993.980
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		180.211.108	141.993.980
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		51.571.597.773	55.908.136.489
TOPLAM VARLIKLAR		55.919.613.420	59.777.693.660
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	471.025.624	2.299.067.123
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	26	0	155.603.243
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		471.025.624	2.143.463.880
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	594.032.443	2.768.057.941
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	26	29.701.622	165.937.090
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		564.330.821	2.602.120.851
Ticari Borçlar	8	69.513.662	180.045.237
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	27.730.205	109.814.440
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		41.783.457	70.230.797
Diğer Borçlar	9	37.281.607	38.010.830
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		37.281.607	38.010.830
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	17	656.619.002	800.256.362
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		656.619.002	800.256.362
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	3.430.782	3.973.723
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	26	293.746	823.998
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		3.137.036	3.149.725
Kısa Vadeli Karşılıklar		18.874.959	62.851.052
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	6.901.485	5.648.587
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	11.973.474	57.202.465
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	35.712.038	38.355.959
ARA TOPLAM		1.886.490.117	6.190.618.227
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.886.490.117	6.190.618.227

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	0	304.595.293
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	304.595.293
Uzun Vadeli Karşılıklar		14.835.407	15.072.522
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	14.835.407	15.072.522
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	5.208.776.494	4.211.834.246
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.223.611.901	4.531.502.061
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.110.102.018	10.722.120.288
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		48.809.511.402	49.055.573.372
Ödenmiş Sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	25.815.770.493	25.815.770.493
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	12.237.345	12.237.345
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		145.511.625	139.060.231
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		163.459.264	157.007.870
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-17.947.639	-17.947.639
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	1.078.326.677	1.078.326.677
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	21.051.428.626	19.932.559.465
Net Dönem Karı veya Zararı		-252.513.364	1.118.869.161
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		48.809.511.402	49.055.573.372
TOPLAM KAYNAKLAR		55.919.613.420	59.777.693.660

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	2.339.643.368	3.655.013.554	577.304.787	1.351.669.557
Satışların Maliyeti	19	-1.084.221.222	-2.305.858.869	-226.702.229	-987.041.898
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.255.422.146	1.349.154.685	350.602.558	364.627.659
BRÜT KAR (ZARAR)		1.255.422.146	1.349.154.685	350.602.558	364.627.659
Genel Yönetim Giderleri	20	-261.615.709	-232.565.484	-87.287.148	-73.626.611
Pazarlama Giderleri	20	-48.091.871	-57.246.251	-7.663.211	-22.439.296
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.262.187.655	3.290.283.751	7.856.870	82.474.551
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-907.249.951	-617.473.998	62.134.634	-436.125.893
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.300.652.270	3.732.152.703	325.643.703	-85.089.590
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	21	565.821.226	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	16.817.159	5.291.104	4.676.223	3.391.573
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.883.290.655	3.737.443.807	330.319.926	-81.698.017
Finansman Gelirleri	22	590.277.750	129.715.674	116.014.097	38.039.721
Finansman Giderleri	22	-1.111.365.208	-2.687.280.881	-155.837.706	-899.964.700
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-607.448.513	2.025.977.282	32.640.067	597.409.156
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		754.754.684	3.205.855.882	323.136.384	-346.213.840
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.007.268.048	0	-975.085.869	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-19.891.690	0	142.725.263	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-987.376.358	0	-1.117.811.132	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-252.513.364	3.205.855.882	-651.949.485	-346.213.840
DÖNEM KARI (ZARARI)		-252.513.364	3.205.855.882	-651.949.485	-346.213.840
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-252.513.364	3.205.855.882	-651.949.485	-346.213.840
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	25	-0,00260000	0,03340000	-0,00680000	-0,00360000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		6.451.394	30.811.312	-5.384.989	0
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	16.017.284	30.811.312	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-9.565.890	0	-5.384.989	0
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		-9.565.890	0	-5.384.989	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		6.451.394	30.811.312	-5.384.989	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-246.061.970	3.236.667.194	-657.334.474	-346.213.840
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-246.061.970	3.236.667.194	-657.334.474	-346.213.840

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-923.874.066	711.708.212
Dönem Karı (Zararı)		-252.513.364	3.205.855.880
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-215.980.627	-2.572.090.485
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	20.517.751	20.830.514
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-317.073.768	233.721.645
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	-1.178.910	1.280.801
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11	-315.894.858	232.440.844
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		4.044.769	6.827.782
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		4.044.769	6.827.782
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		579.184.340	2.614.007.233
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	5,19	-526.261.238	-57.983.972
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	1.105.445.578	2.671.991.205
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-10.306.014	-9.227.690
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.026.570.306	-2.897.040.820
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-929.243.482	-3.280.793.173
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	-97.326.824	383.752.353
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-16.817.159	-5.291.104
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-16.817.159	-5.291.104
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.007.268.048	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		416.879.098	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	21	416.879.098	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-873.107.386	-2.535.918.045
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-960.608.921	-46.262.232
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		65.147.916	17.913.988
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		11.598.882	5.316.512
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		53.549.034	12.597.476
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		8.385.813	20.450.575
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		8.385.813	20.450.575
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-413.632.577	768.454.657
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-155.483.722	260.349.394
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-110.531.575	-323.580.234
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-82.084.235	-32.594.158
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-28.447.340	-290.986.076
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-143.637.360	-900.156.636
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-143.637.360	-900.156.636
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-729.223	-35.627.918
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-729.223	-35.627.918
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-542.941	7.197
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-209.585.252	145.926.745
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-161.712.340	171.331.768
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-47.872.912	-25.405.023
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.429.102.912	587.503.163
Alınan Faiz	5,19	525.970.047	129.715.674

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-849.511	-5.510.625
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-19.891.690	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		5.776.774.379	-86.561.686
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.766.843	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.766.843	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-9.875.766	-5.410.877
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-8.560.340	-1.023.669
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.315.426	-4.387.208
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.188.585.388	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-3.392.634.756	-88.409.970
Alınan Temettüleri		576.885.851	7.259.161
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		412.046.819	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-4.610.550.789	-1.324.857.887
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	1.424.003.195	3.813.499.823
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-4.738.896.617	-2.627.922.815
Ödenen Faiz	7	-1.295.657.367	-2.510.434.895
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		242.349.524	-699.711.361
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		10.306.014	9.227.690
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		252.655.538	-690.483.671
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	426.057.258	1.084.301.906
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		71.566.992	54.695.577
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	750.279.788	448.513.812

