

GÜVEN, DEĞER, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK



FAALİYET RAPORU 2025

İŞ GYO





İÇİNDEKİLER

SUNUŞ

KISACA İŞ GYO	8
BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER	12
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	16
HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	17
İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIR BAŞLARI	18
YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI	20
GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI	24
YÖNETİM KURULU	30
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI	39
İCRA KURULU	40
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ	42
2025 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	46
STRATEJİMİZ	50
DİJİTAL DÖNÜŞÜM	54
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ	56
İÇ SİSTEMLER BAŞKANLIĞI FAALİYETLERİ	58
İNSAN KAYNAKLARI	60
SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR	66
HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR	68
KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK	69
PORTFÖY BİLGİLERİ	70

KURUMSAL YÖNETİM

YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	80
2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ	82
ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU	83
KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	84
YÖNETİM KURULU'NUN 2025 YILI KÂRININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ	85
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI	86
KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	88
KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU	95
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ'NE UYUM BEYANI	102
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU	103
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ	114
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU	130

FİNANSAL BİLGİLER

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	132
EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ	200

İLETİŞİM BİLGİLERİ



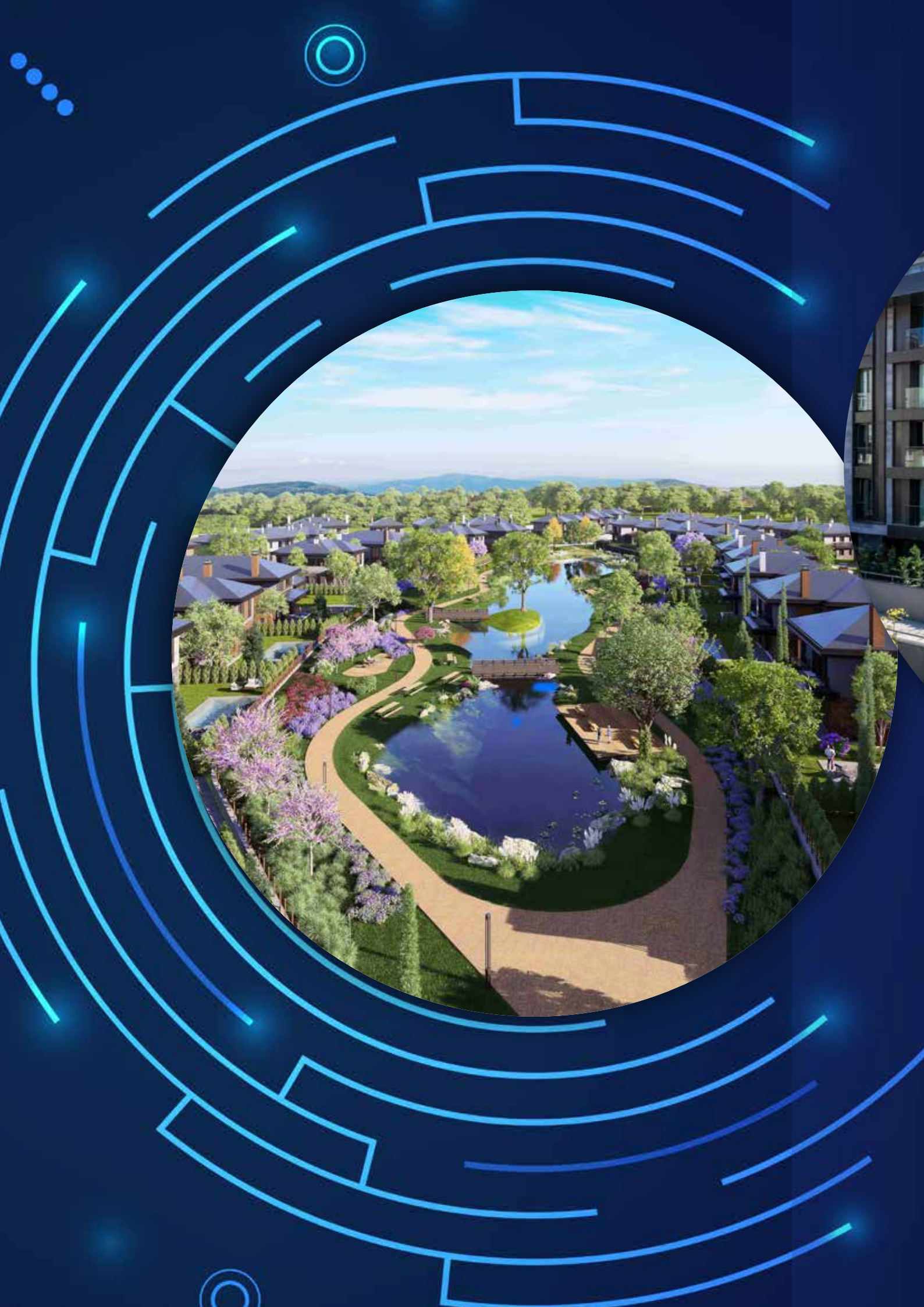


**YILDIZ PROJELERİMİZLE
PORTFÖY DEĞERİMİZİ
PEKİŞTİRİYORUZ.**





DEĞİŞMEZ KURUMSAL
İLKELERİMİZ VE
FİNANSAL GÜCÜMÜZLE
PAYDAŞ **GÜVENİNİ**
TAZELİYORUZ.





SORUMLULUK
YAKLAŞIMIMIZ VE
SÜRDÜRÜLEBİLİR
ŞEHİRCİLİĞE KATKIMIZLA
İMZAMIZI **GELECEĞE**
TAŞIYORUZ.

KISACA İŞ GYO

NİTELİKLİ PORTFÖYÜNDEN SAĞLADIĞI SÜRDÜRÜLEBİLİR KİRA GELİRLERİ, GÜÇLÜ ÖZKAYNAKLARI VE FONLAMA İMKÂNLARIYLA YENİ YATIRIMLARINI KESİNTİSİZ HAYATA GEÇİREN İŞ GYO, BÜYÜME İVMESİNİ ARTIRARAK SEKTÖRDEKİ KONUMUNU İLERİYE TAŞIMAYI HEDEFLEMEKTEDİR.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (İş GYO) kuruluşu, 6 Ağustos 1999 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle gerçekleşmiştir.

İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Çeşitlendirilmiş, dengeli portföyü ve güçlü mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Güçlü özkaynakları, fonlama imkânları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

**Kayıtlı Sermaye Tavanı**

7.000.000.000 TL

Halka Arz Tarihi - Fiyatı

1-3 Aralık 1999 - 1,4 TL

BIST İşlem Kodu

ISGYO

BIST İşlem Görme Tarihi

9 Aralık 1999

BIST Endeksleri

BIST 500/BIST Tüm

BIST GYO/BIST Mali/BIST Tüm-100

BIST Yıldız/BIST Sürdürülebilirlik

Çıkarılmış Sermayesi

958.750.000 TL

Vergi Dairesi/No

İstanbul - Büyük Mükellefler
4810137715

Ticaret Sicil/No

İstanbul/402908

Şirket Ticari Unvanı

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Merkezi

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330
Levent/İstanbul

KEP

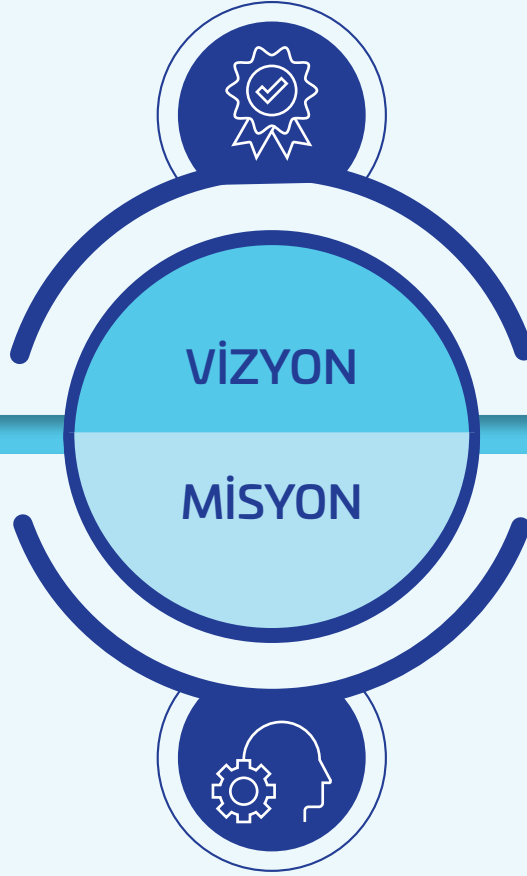
isgyo@hs02.kep.tr

MERSİS

0481013771500018

KISACA İŞ GYO

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iř yapış biçimi,
kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla
küresel anlamda örneđ ve güvenilir bir şirket olmak.



Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yarařır mekânlar oluřturmak.
Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek
**süredürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle paydaşları için
yarattığı değerini sürekli kılmak.**

HEDEFLER



Etkin portföy yönetimi ile sürdürülebilir kârlılık ve büyüme sağlamak.



İstikrarlı büyüme ve kârlılık ile paydaşlara yüksek sermaye kazancı ve kâr payı getirisi sağlamak.



Güçlü sermaye yapısı ile Türkiye gayrimenkul sektöründeki öncü konumunu korumak.

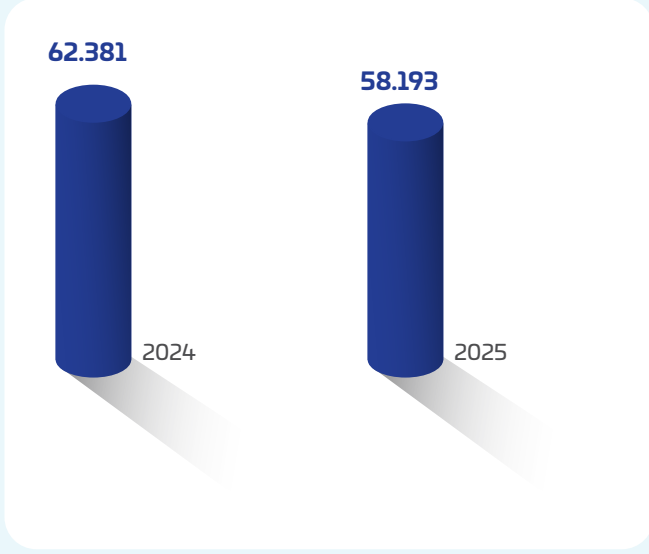


Çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmek.

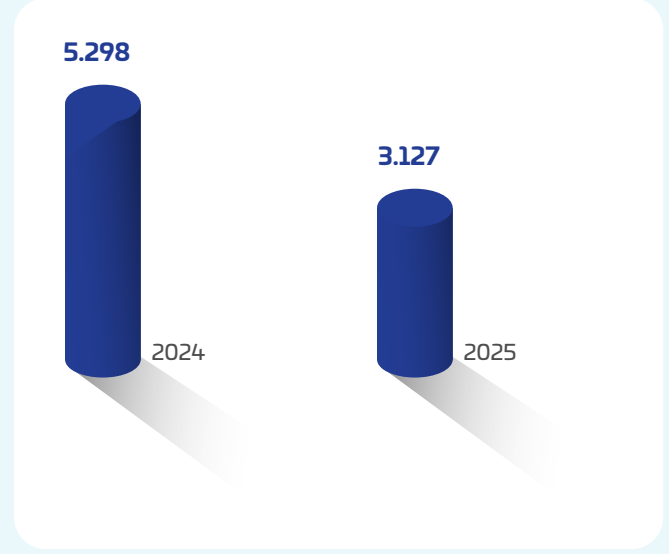
BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

İŞ GYO'NUN ÖZKAYNAKLARI 2025 YILINDA 50 MİLYAR TL İLE GÜÇLÜ SEVİYESİNİ KORUMUŞTUR.

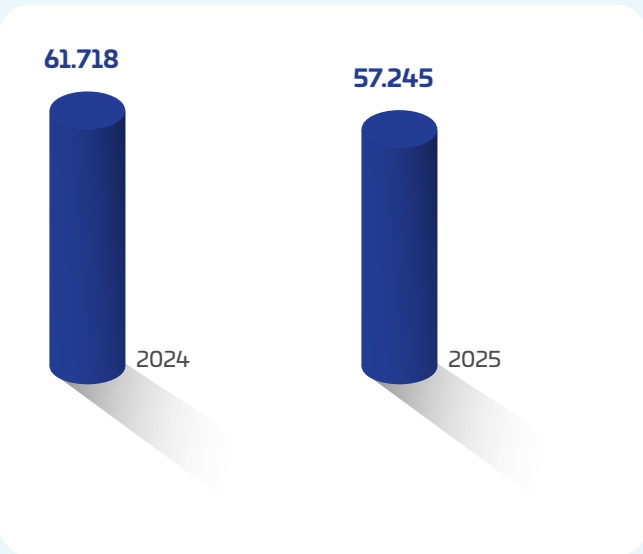
Toplam Aktifler (Milyon TL)



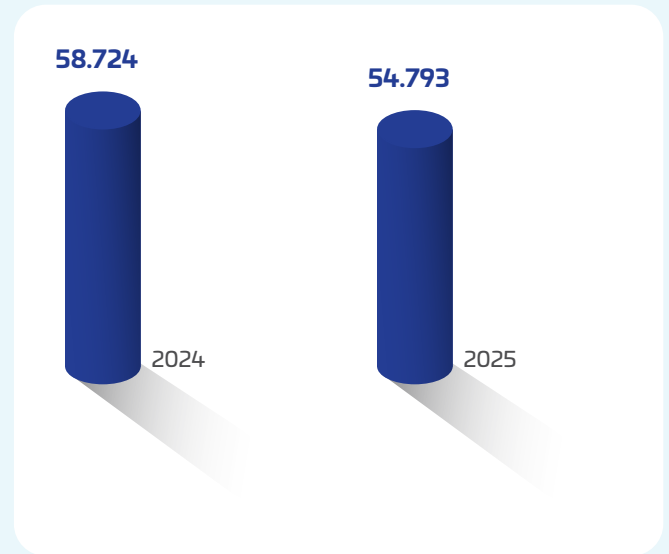
Hasılat (Milyon TL)



Toplam Portföy Değeri (Milyon TL)



Gayrimenkul Portföyü (Milyon TL)



Toplam Aktifler

58,2 MİLYAR TL

İŞ GYO'NUN TOPLAM AKTİFLERİ 2025 YIL SONU İTİBARIYLA 58,2 MİLYAR TL SEVİYESİNDEDİR.

Hasılat

3,1 MİLYAR TL

İŞ GYO'NUN 2025 YILI HASILATI 3,1 MİLYAR TL SEVİYESİNDE GERÇEKLEŞMİŞTİR.

Toplam Portföy Değeri

57,2 MİLYAR TL

2025 YILINDA İŞ GYO'NUN TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ 57,2 MİLYAR TL OLARAK KAYDEDİLMİŞTİR.

Gayrimenkul Portföyü

54,8 MİLYAR TL

2025 YILINDA İŞ GYO'NUN GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ 54,8 MİLYAR TL OLMUŞTUR.

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

2025 YIL SONU İTİBARIYLA 34,3 MİLYAR TL'YE ULAŞAN DEĞERİYLE OFİS KATEGORİSİ TOPLAM PORTFÖY DAĞILIMINDA %60'LIK PAYA SAHİPTİR.

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2024	31.12.2025
Dönen Varlıklar	4.038	3.557
Duran Varlıklar	58.343	54.636
Aktif Toplamı	62.381	58.193

Kısa Vadeli Yükümlülükler	6.460	2.153
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4.729	5.790
Özkaynaklar	51.192	50.250
Pasif Toplamı	62.381	58.193

Gelir Tablosu Kalemleri (milyon TL)	31.12.2024	31.12.2025
Hasılat	5.298	3.127
Satışların Maliyeti (-)	-3.500	-1.490
Brüt Kâr/Zarar	1.798	1.637
Net Dönem Kârı /Zararı	1.168	-958

Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2024	31.12.2025
Toplam Yükümlülükler	11.189	7.943
Özkaynaklar	51.192	50.250
Finansal Yükümlülükler	5.606	1.012
Özkaynaklar / Aktif Toplamı (%)	82	86
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	18	14
Finansal Borçlar / Aktif Toplamı (%)	9	2

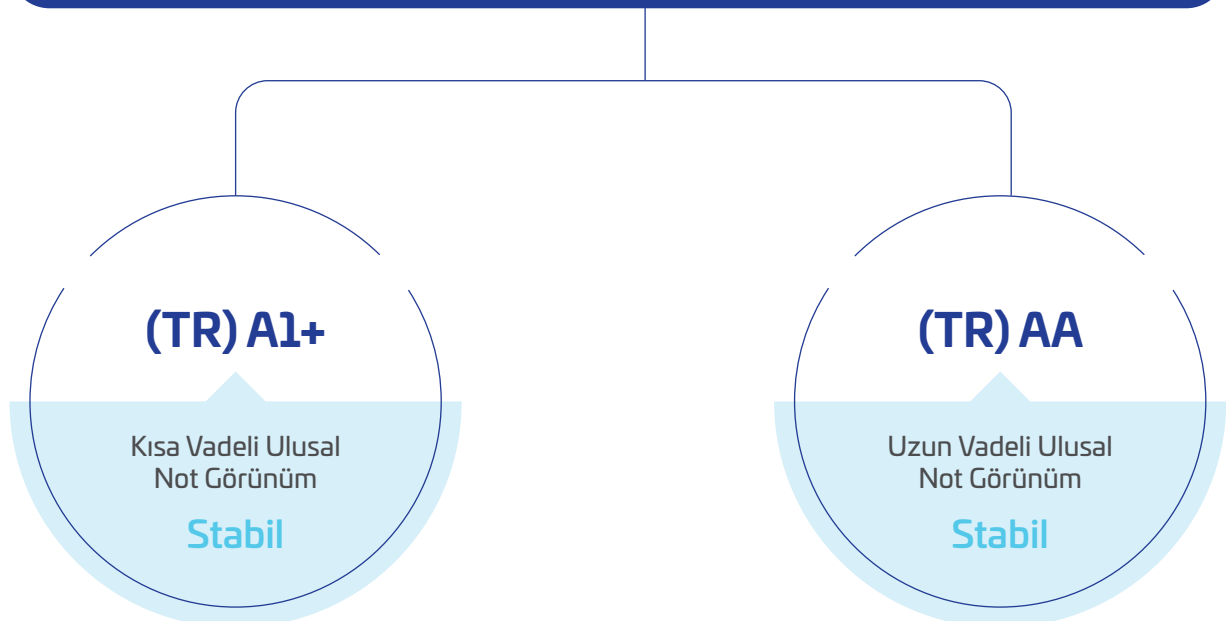
Portföy Dağılımı - 2025	Milyon TL	% Payı
Ofis	34.316	60,0
Alışveriş Merkezi	9.044	15,8
Proje	7.515	13,1
Stok ^(*)	2.532	4,4
Arsa	1.385	2,4
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	2.396	4,2
İştirakler	56	0,1
Toplam	57.245	100,0

(*) Manzara Adalar ve Litus İstanbul'da satışta olan ünitelerin maliyetini yansıtmaktadır.

Portföy Gelişimi (milyon TL)	2024	2025
Gayrimenkul Portföyü	58.724	54.793
Toplam Portföy Değeri	61.718	57.245

Kredi Notu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. Tarafından Verilen Derecelendirme Notları



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 958.750.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %52,50'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirket'in yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında doğrudan %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 958.750.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.369.642,817 TL'lik bölümü A Grubu, 957.380.357,183 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

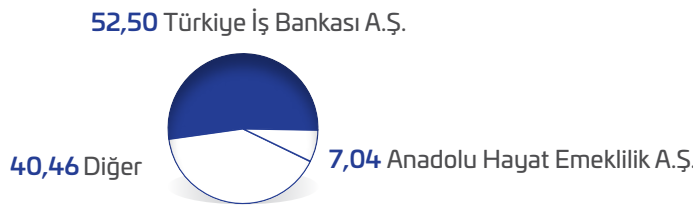
Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. 2025 faaliyet yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından, Şirket paylarının alımına ilişkin bir karar alınmamış olup, bu kapsamda yıl içinde pay geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III.48.1) 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Şirket ana sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamakta olup, her 1 TL itibari değerinde payın 1 oy hakkı bulunmaktadır. Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

31.12.2025 İtibarıyla Ortaklık Yapısı*	TL	Pay %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	503.388.338,79	52,50
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714,29	7,04
Diğer	387.884.946,92	40,46
Toplam	958.750.000,00	100,00

* Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

Sermaye Yapısı (%)



Şirket'in fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 373,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %38,95'tir.

İştirakler

Şirket'in mevcut durumdaki tek iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirketi'dir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunan şirket bulunmamaktadır.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. (Kanyon)

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu konut, dükkân, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir. Kanyon'un sermayesi 1 milyon TL olup, Şirket'in iştirak oranı %50'dir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

2025 YILINDA, TÜRK LİRASI BAZINDA; BIST 100 ENDEKSİ %15 ORANINDA VE ISGYO HİSSE SENEDİ İSE YAKLAŞIK %12 ORANINDA DEĞER KAZANMIŞTIR.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 20,1 milyar TL piyasa değeri büyüklüğü ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %2,80'ini temsil etmektedir.

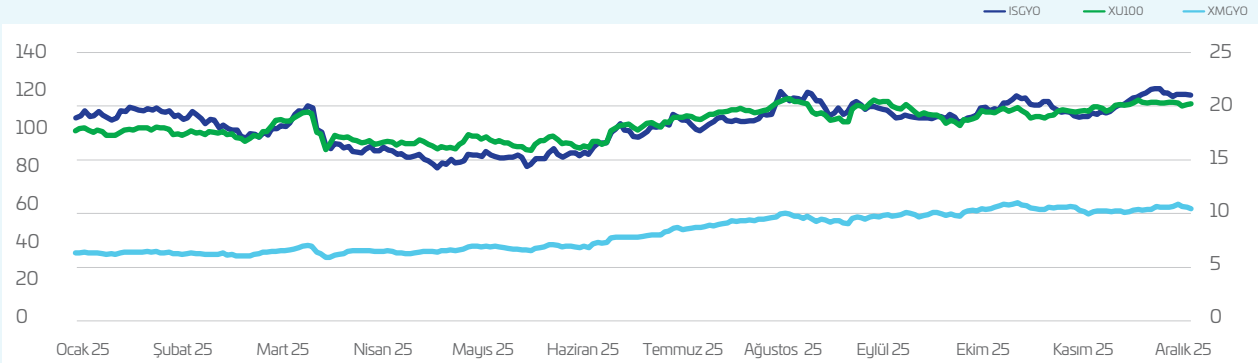
2025 yılında, Türk Lirası bazında; BIST 100 Endeksi %15 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %12 oranında değer kazanmıştır.

Yıldız Pazar'da işlem gören Şirket hisse senedinin 2025 yılı günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 99,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

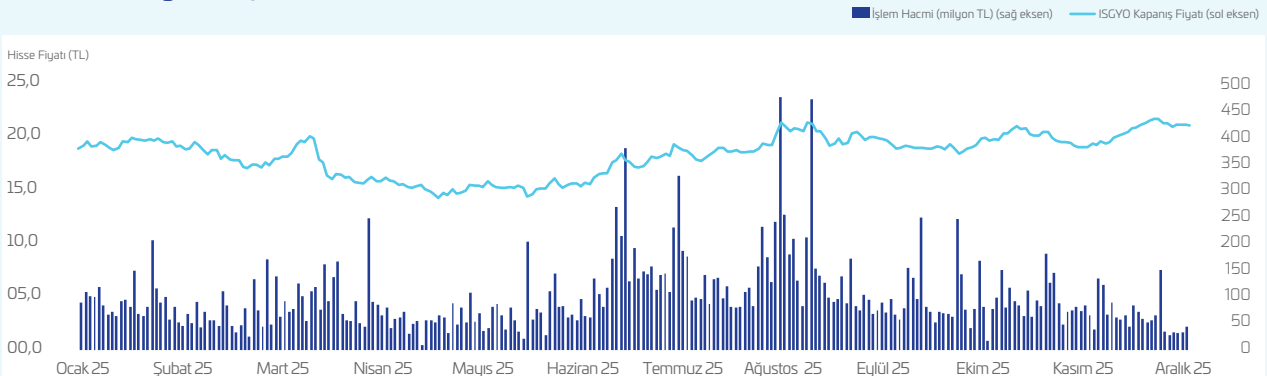
Hisse Senedi Performansı	31.12.2024	31.12.2025
Piyasa Değeri (milyon TL)	17.986	20.134
Piyasa Payı (%)	3,51	2,80
Pay Başına Kâr (TL)	0,11	(0,001)
F/K Oranı	6,3	a.d*
F/DD	0,54	0,4

*anlamli değil

BIST 100, GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat (TL)



ISGYO Hisse Fiyatı ve İşlem Hacmi



İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIR BAŞLARI



1999

- Halka arz edilen İş GYO, Borsa'da işlem görmeye başladı.

2004

- İstanbul'un en değerli lokasyonunda, Kanyon Karma Projesi'nin temeli atıldı.

2005

- Şirket, Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi" ödülüne layık görüldü.

2006

- Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.
- Ciytscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü Kanyon AVM'ye verildi.

2007

- Anahtar teslim proje modeliyle geliştirilen Esenyurt Hipermarket Projesi hizmete açıldı.

2009

- Ece Türkiye lehine 72 yıllık üst hakkı tesis edilerek bölgesel alışveriş merkezi olan Marmara Park'ın yatırımı başlatıldı.

2010

- Kapadokya Lodge Otel ve Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dâhil edilerek turizm yatırımları ivme kazandı.

2011

- Sign of The City ödüllü Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi'nin inşaatı ve satışı başladı.

2012

- Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.
- İzmir'in ilk karma projesi Ege Perla'nın temeli atıldı.
- T. İş Bankası A.Ş. için anahtar-teslim proje modeliyle geliştirilen Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi'nin ve Tuzla Karma Projesi'nin inşaat faaliyetleri başladı.

2013

- Taksim Ofis Lamartine Projesi tamamlanarak faaliyete açıldı.

2014

- Topkapı'da geliştirilecek konut projesi için arsa satın alınarak İş GYO - Nef yatırımının ilk adımı atıldı. İstanbul'un hızla gelişen bölgesi Kartal'da yer alan Manzara Adalar Projesi'nin lansmanı yapıldı.

2015

- İnistanbul Projesi'nin lansmanı yapıldı.
- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.
- Kartal Manzara Adalar Projesi reklam filmi ile Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri'nde bronz ödülün sahibi olundu.
- Kartal Manzara Adalar Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Pazarlama Kampanyası ile Premium Proje seçildi.
- İnistanbul Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Mimari Tasarım kategorisinde ödülün sahibi oldu.
- Türkiye İş Bankası A.Ş. Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Ofis kategorisinde ödülün sahibi oldu.

2016

- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi tamamlanarak faaliyete geçti. Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi'nin faaliyete geçmesiyle birlikte kira gelirlerinde önemli bir artış yaşandı.
- Tuzla'da gerçekleştirilmesi planlanan konut yatırımının arsası satın alındı.
- Manzara Adalar Projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Çok Katlı Konut Projesi ödülünün sahibi oldu.
- Kadıköy'de planlanan otel yatırımı projesine %45 oranında ortak olundu.

2017

- Ege Perla Alışveriş Merkezi açıldı.
- Ege Perla Projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Ofis ve En İyi Yerel Merkezli AVM ödüllerinin sahibi oldu.

2018

- Manzara Adalar'da teslimler başladı.
- İnistanbul'da 1. ve 2. etapların teslimlerine başlandı.

2019

- İş GYO, "The ONE Awards Bütünleşik Pazarlama Ödülleri"nin, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü kategorisinde "Yılın İtibarlısı" ödülüne layık görüldü.
- Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanların menkul kıymetleştirilmeye konu edilerek İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devri gerçekleştirildi.
- Kapadokya Lodge Otel'in satışı gerçekleştirildi.
- İnistanbul'da 3. etap teslimleri tamamlandı.



- Tuzla Karma Proje'de yer alan ofis binası ile Tuzla Meydan Çarşı'da yer alan bazı ticari alanlar Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satıldı.

2020

- İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi'nde villa ruhsatlı arsa alındı.
- İnistanbul Projesi'nin 4. etabında teslimler büyük oranda tamamlandı.

2021

- İstanbul ili, Üsküdar ilçesi Altunizade'deki arsa üzerinde planlanan İş GYO - Tecim Yapı ortaklığındaki projenin geliştirme çalışmalarına başlandı.
- İstanbul ili, Çekmeköy ilçesindeki arsa üzerinde gerçekleştirilen ve Kasaba Evleri'nin parçası niteliğindeki 16 villadan oluşan projenin inşaat faaliyetlerine başlandı. Projenin satış süreci tamamlandı.

2022

- Kasaba Evleri Projesi'nin parçası niteliğindeki 16 adet villadan oluşan projenin teslimi tamamlandı.
- Kasaba Evleri Projesi kapsamında toplam alanı yaklaşık 73 bin m2 olan proje arsaları portföye dâhil edildi.
- Balmumcu binası portföye dâhil edildi.
- Litus İstanbul Konut projesinin inşaatına yıl içerisinde devam edildi.
- Profilo AVM'nin portföye dâhil edilmesine karar verildi.

2023

- Litus İstanbul konut projesinin inşaat ve satış faaliyetlerine devam edildi.
- Kasaba Evleri Projesi kapsamında portföye dâhil edilen arsa üzerinde 165 villadan oluşan projenin geliştirme çalışmaları devam etti.
- İş GYO, UN Global Compact ve UN Women ortaklığında oluşturulan Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin imzacısı oldu.
- Profilo AVM'nin portföye dâhil edilmesinin ardından, Artaş İnşaat ile proje geliştirilmek üzere arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandı.

2024

- Litus İstanbul konut projesi büyük ölçüde tamamlanarak, projede ev teslimlerine başlandı. Aynı zamanda projenin satış faaliyetlerine devam edildi.
- İstanbul Finans Merkezi projesinin inşaat faaliyetleri tamamlandı.

- Şirket dijital dönüşümünü hızlandırmak amacıyla MDSap ile stratejik bir iş birliğine giderek SAP S/4 HANA Rise projesini başlattı.
- Şirket sürdürülebilirlik politikaları kapsamında BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne girdi.
- Marmarapark Alışveriş Merkezi ile bitişiğinde bulunan 102 ve 103 no'lu parsellerin Ekim ayında satışı gerçekleşti.
- Şirket, İş Kuleleri Kompleksi'nde yer alan 50 numaralı bağımsız bölümü Türkiye İş Bankası A.Ş.'den satın alarak portföyüne dâhil etti.
- Kasaba Evleri Projesi kapsamında portföye dâhil edilen 138 dönüm arsa üzerinde geliştirilen ve 165 villadan oluşan Kasaba Modern projesinin lansmanı yapılarak, ilk etapta yer alan 61 villa satışa sunuldu.

2025

- Şirket portföyünde yer alan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası ile Ankara İş Kulesi'nin satışları gerçekleştirildi.
- Şirket'in kira gelirlerini artırmak ve proje geliştirmek amacıyla İzmir Şehitler Arsası, İzmir Hizmet Binası, İçerenköy Ofis Binaları ve Parmakkapı Binası portföye dahil edildi.
- Litus İstanbul konut projesinin inşaatı tamamlandı. Projenin satış faaliyetlerine ise yıl boyunca devam edildi.
- Beşiktaş Dikilitaş'ta bulunan arsa niteliğindeki taşınmazın satışı gerçekleştirildi.
- Şirket'in portföyünde bulunan Tuzla arsası üzerinde geliştirilecek proje kapsamında arsa sahibi olarak İş GYO'nun arsa payı %35, yüklenici payı %65 olacak şekilde Akgün Grubu ve Misk İnşaat ortaklığı ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalandı.
- Şirket'in Artaş İnşaat ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında geliştirilen Avrupa Residence Şişli - 2 projesinde satışlar başladı.
- Kasaba Modern projesinin satışlarına yıl boyunca devam edildi.
- Şirket'in kurumsal web sitesi, 2025'te 23.sü düzenlenen Altın Örümcek Ödülleri'nde iki farklı kategoride ödüle layık görüldü.
- SAP S/4HANA, Jira ve Paperzero uygulamalarına geçilerek Şirket'in dijital dönüşüm süreci devam etti.
- Şirket Sürdürülebilirlik Politikası çerçevesinde United Nations Global Compact'ta Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne imzacı kurum olarak kabul edildi.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

2025 YILINDA DA STRATEJİMİZİ İHTİYATLI BÜYÜME, GÜÇLÜ BİLANÇO VE KİRA GELİRİNİ ÇEŞİTLENDİRME AMAÇLI **SEÇİCİ YATIRIM İLKELERİ ÜZERİNE İNŞA ETTİK.**



uzun vadeli değer

Gayrimenkul sektörü, uzun vadeli değer üretme kapasitesi en güçlü sektörlerden biri olma özelliğini sürdürüyor.

Değerli Paydaşlarımız,

Küresel ekonomik görünümde belirsizlik sürüyor

2025 yılı, küresel ekonomilerde enflasyon baskısı, merkez bankalarının sıkı para politikaları ve devam eden jeopolitik gerilimlerin şekillendirdiği belirsiz bir görünüm altında geçti. Bu ortam, kısa vadede finansal piyasalarda dalgalanmalara ve yatırımcı davranışlarında temkinli bir yaklaşımın öne çıkmasına neden oldu. Bununla birlikte, belirsizlik dönemlerinin yalnızca risk değil, aynı zamanda yapısal dönüşüm ve yeniden konumlanma fırsatları da sunduğunu görüyoruz. Bu dönüşüm sürecinin merkezinde ise dayanıklılık, öngörülebilirlik ve doğru zamanlama yer aldı.

Türkiye ekonomisi de küresel eğilimlerle paralel bir süreçten geçti. Enflasyonla mücadeleyi merkeze alan yeni makroekonomik düzen çerçevesinde uygulanan para ve maliye politikaları, ekonomide dengelenme sürecinin kademeli olarak ilerlemesini sağladı. Açıklanan Orta Vadeli Program, mali disiplinin ve yapısal reformlara verilen önemin altını çizdi. Faiz ve enflasyon kanalları üzerinden sürdürülen bu politikaların, orta ve uzun vadede ekonomik istikrarı güçlendireceğine ve yatırım ortamını daha öngörülebilir hale getireceğine inanıyoruz. Genç nüfus yapısı, artan şehirleşme



eğilimi, üretim, ticaret ve turizm kapasitesi Türkiye'nin orta ve uzun vadeli potansiyelini destekleyen temel unsurlar arasında yer almaya devam etti.

2025 yılında ülkemizdeki gayrimenkul yatırımları, yüksek faiz oranları ve finansman maliyetlerinin etkisiyle temkinli bir seyir izledi. Değişkenlik arz eden ticari ve siyasi dengeler, yatırımcıların risk algısını artırdı. Bu süreçte, küresel ölçekte güvenli liman arayışı değerli metallere olan talebi güçlendirdi. Buna karşın, reel varlıklara ve özellikle düzenli gelir üretme kapasitesine sahip, somut ve değer koruma potansiyeli yüksek gayrimenkul yatırımlarına olan ilginin arttığı dikkat çekti. Bu eğilim, uzun vadeli perspektife sahip kurumsal yatırımcılar açısından gayrimenkulü her zaman güçlü ve güvenli bir alternatif olarak öne çıkarmıştır.

Mevcut konjonktür sektörümüz için fırsatlar barındırıyor

Gayrimenkul sektörü, makroekonomik gelişmelere duyarlılığı yüksek olmakla birlikte, uzun vadeli değer üretme kapasitesi en güçlü sektörlerden biri olma özelliğini sürdürüyor. 2025 yılında sektörde finansmana erişim koşulları, arz-talep dengesi ve maliyet unsurları temel belirleyiciler olarak öne çıktı.

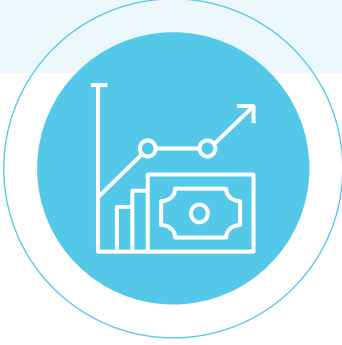
Bu zorlu konjonktüre rağmen, nitelikli, doğru lokasyonda konumlanan ve alıcıların gerçek ihtiyacına cevap veren projelerin değerini koruduğu ve hatta artırdığı görüldü. Özellikle ticari gayrimenkul segmentinde ve nitelikli konut projelerinde depreme dayanıklılık, kalite, sürdürülebilirlik ve kullanım verimliliği artık temel rekabet unsurları haline geldi. Önümüzdeki dönemde sektörde ayrışmanın daha da belirginleşeceği, güçlü bilanço yapısına, profesyonel yönetime ve uzun vadeli bakış açısına sahip oyuncuların öne çıkacağı bir yatırım iklimi bekliyoruz. Kurumsal yapıya sahip gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, portföy kalitesi ve finansal esneklikleri sayesinde bu dönemin sunduğu fırsatları daha etkin değerlendirebileceğine inanıyoruz.

Stratejimizi uzun vadeli değer yaratmak olarak belirledik

İş GYO olarak son yıllarda portföy yapımızı daha dengeli ve dayanıklı hale getirmeye odaklandık. Bu kapsamda, portföyümüzdeki bazı varlıkları satarak hem finansal yapımızı güçlendirdik hem de yeni yatırım fırsatlarına alan açtık. Ekonomik aktivitenin yavaşladığı dönemlerde özellikle bilanço sağlamlığımızı önceliklendiren stratejimizin olumlu sonuçlarını almaya başladık.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

MEVCUT PORTFÖYÜMÜZDE VERİMLİLİK ARTIŞINI GÖZETMEYİ SÜRDÜRÜRKEN, SEÇİCİ BİR YAKLAŞIMLA YÜKSEK BÜYÜME POTANSİYELİ TAŞIYAN, GELİR ÇEŞİTLİLİĞİ YARATACAK **YENİ NESİL GAYRİMENKUL PROJELERİNE YATIRIM YAPMAYI PLANLIYORUZ.**



gelecek vizyonu ile

Şirketimizi, yalnızca bugünün koşullarına uyum sağlayan değil, geleceğin ihtiyaçlarını bugünden öngören bir bakış açısıyla yönetmeye devam edeceğiz.

2025 yılında da stratejimizi ihtiyatlı büyüme, güçlü bilanço ve kira gelirini çeşitlendirme amaçlı seçici yatırım ilkeleri üzerine inşa ettik. Yıla portföy optimizasyonu yaklaşımıyla girdik. Kısa vadeli kazançlar yerine, her zaman olduğu gibi uzun vadeli değer yaratma potansiyeline sahip varlıklara odaklandık. Bu doğrultuda attığımız adımlar, portföy kalitemizi artırmaya, risklerimizi azaltmaya ve nakit akışımızı güçlendirmeye yönelik oldu. Satışta olan projelerimize odaklanırken, kiralama faaliyetlerimize devam edip, kira gelirlerimizi istikrarlı biçimde ve reel olarak büyüttük.

Yatırım tarafında ise düşük getirili varlıkları portföyden çıkartma, getiri potansiyeli yüksek taşınmazları portföye dâhil etme stratejisi benimseyerek, proje geliştirilebilir arsalarımızda projelendirme süreçlerimizi tamamlayıp getiri ve yatırım riskini optimize edecek şekilde iş ortaklıklarına imza attık. Böylece, tamamlanmış ve yapımı devam eden yatırımlarımızla sürdürülebilir büyüme ve kârlılığın sağlam temellerini attık.

Kurucumuz Türkiye İş Bankası'nın bir iştiraki olarak güven, en temel değerlerimizden biri olmaya devam etti. Bu anlayışla, tüm paydaşlarımız için değer yaratma hedefimizden ödün vermeden faaliyetlerimizi sürdürdük.



Sürdürülebilir büyüme ve gelecek perspektifimiz

2026 ve sonrasında gayrimenkul sektöründe daha dengeli, daha seçici ve daha sürdürülebilir bir büyüme modelinin öne çıkacağını öngörüyoruz. Arz-talep dengesinin yeniden kurulması, finansman koşullarının kademeli olarak normalleşmesi ve regülasyonlardaki netleşmeyle birlikte sektörün daha sağlıklı bir zeminde ilerleyeceğine inanıyoruz.

Sürdürülebilir şehirler yaklaşımı, gayrimenkul sektöründe yalnızca bir tercih değil, temel bir gereklilik haline geldi. İklim değişikliğiyle mücadele, kaynak verimliliği, enerji performansı yüksek yapılar ve çevresel etkiyi azaltan tasarım anlayışı, yatırım kararlarının ayrılmaz bir parçası olmaya devam edecek. İş GYO olarak biz de geliştirdiğimiz ve yönettiğimiz projelerde çevresel duyarlılığı, kullanıcı sağlığını ve yaşam kalitesini odağına alan bir yaklaşımı benimsiyoruz. Şehirlerin daha yaşanabilir ve dayanıklı bir yapıya kavuşmasına katkı sağlayan, ulaşım, altyapı ve sosyal donatılarla bütünleşik projelerin uzun vadede daha yüksek değer yarattığına inanıyoruz. Bu doğrultuda, hem portföyümüzde yer alan gayrimenkullerde sürdürülebilirlik kriterlerini güçlendirmeye, hem de yeni yatırımlarımızda çevresel ve sosyal etkileri gözeterek, geleceğin şehirlerine katkı sunan projelere imza atmaya devam edeceğiz.

Önümüzdeki dönemde kalite, sürdürülebilirlik kriterleri ve teknoloji entegrasyonu yatırım kararlarında belirleyici

olmaya devam edecek. Lojistik ve özellikle veri merkezleri gibi teknoloji odaklı gayrimenkulün alt segmentlerinin büyümesini sürdürmesi beklenirken, ofis ve perakende segmentlerinde ise deneyim, hizmet kalitesi ve esnekliğin fark yaratacağını düşünüyoruz.

İş GYO olarak bu trendlerin öncülerinden biri olmayı hedefliyoruz. Mevcut portföyümüzde verimlilik artışını gözetmeyi sürdürürken, seçici bir yaklaşımla yüksek büyüme potansiyeli taşıyan, gelir çeşitliliği yaratacak yeni nesil gayrimenkul projelerine yatırım yapmayı planlıyoruz. Güçlü bilanço yapımızı koruyarak, portföyümüzü çeşitlendiren ve uzun vadeli gelir üretme kapasitemizi artıran yatırımlara odaklanırken, Şirketimizi, yalnızca bugünün koşullarına uyum sağlayan değil, geleceğin ihtiyaçlarını bugünden öngören bir bakış açısıyla yönetmeye devam edeceğiz.

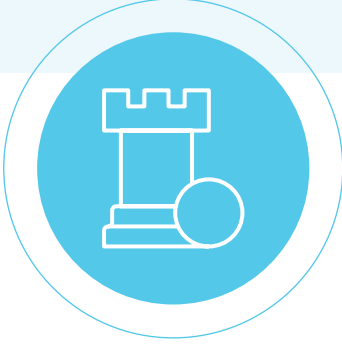
Bu anlayışla, tüm paydaşlarımız için güven veren, sürdürülebilir ve kalıcı değer üreten büyüme hikâyemizi geleceğe taşımayı hedefliyoruz. Yönetim Kurulumuz adına bu hikâyemize katkı sunan tüm çalışanlarımıza, iş ortaklarımıza ve yatırımcılarımıza teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

H. Cahit Çınar
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

2025 YILINDA İSTİKRARLI BİR PERFORMANS SERGİLERKEN, **GELİR YAPIMIZI DAHA ÖNGÖRÜLEBİLİR VE SÜRDÜRÜLEBİLİR HALE GETİRMEYE ODAKLANDIK.**



dayanıklı finansal yapı

Borçluluğu azaltmaya yönelik
attığımız adımlar sayesinde finansal
yapımızı daha dengeli ve dayanıklı
hale getirdik.

Değerli Paydaşlarımız,

2025'te uzun vadeli değer üretme kapasitemizi güçlendirdik

2025 yılı gerek küresel gerekse yerel ölçekte sıkı para politikalarının etkilerinin belirgin biçimde hissedildiği, finansmana erişimin daha seçici ve maliyet odaklı hale geldiği bir dönem oldu. Böyle bir konjonktürde İş GYO olarak temel önceliğimiz, büyümeyi korurken bilanço dayanıklılığımızı güçlendiren, risk yönetimini disiplinli bir çerçevede ele alan ve portföyümüzü uzun vadeli değer üretecek şekilde geleceğe hazırlayan bir yapı kurmak oldu.

Bu doğrultuda 2025 yılında stratejimizi, görece düşük getiri potansiyeline sahip varlıklarımızdan çıkışlarla elde edilen nakit akışıyla; finansal borçluluğu azaltmak, güçlü lokasyon avantajına sahip yeni gayrimenkul ve arsa yatırımlarıyla portföyümüzü büyütmek üzerine kurguladık. Aynı zamanda orta ve uzun vadede yeni büyüme alanları yaratmak amacıyla turizm, sağlık ve lojistik gibi farklı sektörlerdeki yatırım fırsatlarını da yakından takip ettik.

Yıl boyunca kira getirisi yüksek, yeniden geliştirme ve değer artışı potansiyeli bulunan varlıklara odaklandık. Borçluluğu azaltmaya yönelik attığımız adımlar sayesinde finansal



yapımızı daha dengeli ve dayanıklı hale getirdik. 2025'te bizim için kritik olan yeni yatırımlar yapmanın ötesinde; doğru varlık, doğru iş modeli ve doğru zamanlama ile kalıcı değer yaratmak oldu.

Attığımız adımların, önümüzdeki dönemde daha dengeli bir büyüme ve sürdürülebilir getiri açısından güçlü bir zemin oluşturacağına inanıyoruz.

Finansal ve operasyonel sonuçlarımız stratejimizin doğruluğunu teyit etti

2025 yılı boyunca belirlediğimiz stratejik öncelikler doğrultusunda tutarlı ve kararlı adımlar attık. Operasyonel tarafta istikrarlı bir performans sergilerken, gelir yapımızı daha öngörülebilir ve sürdürülebilir hale getirmeye odaklandık. Portföyümüzün yüksek doluluk oranları ve güçlü kiracı yapısı sayesinde kira gelirlerimiz yıl boyunca istikrarlı bir seyir izledi. Konut projelerimizde teslim ve satış takvimleri doğrultusunda, belirlediğimiz planlarla uyumlu şekilde ilerleme sağladık.

Portföyümüzde yer alan ve kira getirisi, değer artışı potansiyeli görece sınırlı olan gayrimenkullerin elden çıkarılması, elde edilen nakit akışının daha verimli ve yüksek getirili alanlara yönlendirilmesi ve portföy yapısının

güçlendirilmesi stratejisiyle yıl içerisinde başarılı varlık satışları gerçekleştirdik. Gerçekleştirdiğimiz varlık satışlarıyla borçluluğumuzu önemli ölçüde azaltarak bilanço yapımızı güçlendirdik. Ayrıca uzun vadede verimlilik sağlayacak stratejik satın alma işlemleri gerçekleştirdik.

Bu kapsamda İstanbul Finans Merkezi'ndeki ofis binamızın tamamını KDV hariç 5.600 milyon TL bedelle satarak elde ettiğimiz kaynağın bir bölümünü borç azaltımında, bir bölümünü ise Türkiye İş Bankası A.Ş.'den İzmir hizmet binası, İzmir Şehitler arsası ve İçerenköy ofis binalarının alımında kullandık. Yine aynı strateji kapsamında, Temmuz 2025'de Ankara İş Kulesi'ni KDV hariç 1.215 milyon TL bedelle satarak, elde ettiğimiz gelirin bir kısmı ile kira gelirlerini artırmak üzere İstanbul Beyoğlu'nda İstiklal Caddesi üzerinde yer alan Parmakkapı binasını Türkiye İş Bankası A.Ş.'den satın aldık.

Ayrıca Kasım 2025'de Balmumcu'da yer alan 1.355 m² büyüklüğündeki arsamızın KDV hariç 24,24 milyon ABD doları bedelle satışını gerçekleştirdik.

Yıl içinde yapılan gayrimenkullerden elde edilen nakdin kullanımı ile 2024 yılı sonunda 5.606 milyon TL olan finansal borcumuz; Aralık 2025 itibarıyla 1.012 milyon TL

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

İŞ GYO İÇİN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK, YALNIZCA ÇEVRESEL KRİTERLERLE SINIRLI OLMAYAN, TASARIMDAN İŞLETMEYE, **PORTFÖY YÖNETİMİNDEN KURUMSAL YÖNETİŞİME UZANAN BÜTÜNCÜL BİR YAKLAŞIMI İFADE EDİYOR.**

seviyesine geriledi. Azalan borçlanma ihtiyacına paralel olarak 2024 yılında 3.542 milyon TL olan finansman gideri, 2025 yılı sonunda 1.260 milyon TL'ye gerilerken söz konusu satışlar Şirketimizin daha güçlü bir bilanço yapısına kavuşmasına ve projelerimize rahatlıkla kaynak aktaracak kabiliyete erişmemize önemli katkı sağladı.

2025 yılı itibarıyla şirketimizin toplam aktif büyüklüğü 58,2 milyar TL seviyesine ulaştı.

Portföyümüz ağırlıklı olarak ticari gayrimenkullerden oluşurken, bu varlıklar toplam portföyün yaklaşık %96'sını teşkil etti. Gayrimenkul yatırımlarımızın dağılımı %62,7 ofis, %16,5 AVM, %13,7 projeler, %4,6 stok ve %2,5 arsa şeklinde gerçekleşti.

Hasılat içinde yer alan kira gelirlerimiz, bir önceki yıla göre %21 artarak 1.767 milyon TL'ye ulaştı. 31 Aralık 2025 itibarıyla toplam 3 milyar 127 milyon TL olan hasılatın yaklaşık %57'si kira gelirlerinden, %41'i ise Litus İstanbul ve Manzara Adalar projelerindeki konut satışlarından elde edildi. Aynı dönemde brüt kârımız 1 milyar 637 milyon TL, esas faaliyet kârımız ise 1 milyar 221 milyon TL olarak gerçekleşti.

31 Aralık 2025 itibarıyla Borsa İstanbul'daki piyasa değerimiz 20,1 milyar TL seviyesine ulaştı.

Kaliteli ve dengeli portföy yapımızla öne çıkıyoruz

İş GYO'nun portföyü, 2025 itibarıyla ağırlıklı olarak ofis, alışveriş merkezi, proje ve stoklardan oluşan dengeli bir yapıya sahiptir. Ticari gayrimenkuller portföyümüzün ana

omurgasını oluştururken, konut projeleri hem satış geliri hem de uzun vadeli değer artışı açısından tamamlayıcı bir rol üstleniyor.

Tamamlanan projelerimizde doluluk oranları ve kullanıcı memnuniyeti yüksek seviyelerde seyrederken, devam eden projelerde maliyet, zamanlama ve kalite yönetimi titizlikle yürütülüyor. Yeni projelerde ise tek tip varlığa yönelmek yerine, lokasyon, talep ve kullanım senaryosuna göre çeşitlendirilmiş bir portföy yaklaşımı benimsemekteyiz. Bu yaklaşım, portföyümüzün piyasa dalgalanmalarına karşı dayanıklılığını artırıyor.

Devam eden projelerimizden Litus İstanbul'un yapımını tamamladık. Projemizin satış süreci devam ederken 98 konutun 60'ının satışını gerçekleştirdik. İstanbul-Ömerli'de konumlanan 165 villalık Kasaba Modern projemizin ilk etabında 61 konut için satış sürecini başlattık ve 15 villanın satışını tamamladık.

Artaş İnşaat ile hasılat paylaşımı modeli kapsamında yürüttüğümüz, eski Profilo AVM alanında geliştirilen ve inşaat aşamasına geçen Avrupa Residence – Şişli 2 projesinin Artaş İnşaat tarafından Aralık 2025'de satışa sunulmasıyla birlikte satış hasılat payımızı tahsil etmeye başladık.

Tuzla'daki arsa üzerinde geliştirilecek proje için Temmuz 2025'de Yapıtaş Gayrimenkul (Akgün Grubu) ve Mises İnşaat ortaklığıyla Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı sözleşmesini imzaladık. Bu proje kapsamında İş GYO'nun hasılat payı



%35, yüklenici ortaklığının payı ise %65 olarak belirlendi. Tuzla'daki projenin gerekli hazırlıkların tamamlanmasının ardından 2026 yılı içerisinde satışa çıkması planlanıyor.

Devam eden projelerimizin yanı sıra Kadıköy'de grubumuzun arsasında, iş ortağımız Tecim Yapı ile beş yıldızlı bir şehir oteli yatırımı planlıyoruz.

Sektörümüz dinamizmini koruyor

2025 yılında gayrimenkul sektörü, finansman maliyetleri, arz-talep dengesi ve kullanıcı tercihlerindeki değişimlerin belirleyici olduğu bir dönemden geçti. Ticari gayrimenkulde seçici talep öne çıkarken, konut tarafında segmentler arası ayrışma daha belirgin hale geldi.

Özellikle ofis ve perakende tarafında depreme dayanıklılık, doğru lokasyon ve doğru konseptin belirleyici olduğu bir piyasa yapısı oluştu. Konutta ise kredi koşullarına rağmen demografik dinamiklerin talebi canlı tuttuğu, ancak söz konusu talep ile örtüşen arzın sınırlı kaldığı bir tablo gözlemlendi. Bu dönemde sektörde başarıyı belirleyen unsurun ölçekten ziyade esneklik, doğru zamanlama ve varlık kalitesi olduğu kanaatindeyiz.

TÜİK verilerine göre konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 artarak yaklaşık 1,7 milyon adet olarak gerçekleşti. Ticari gayrimenkul tarafında AVM'lerde ciro endeksleri artış trendini sürdürdü. AVM metrekare ciro

verimlilik endeksi 2025'in dördüncü çeyreğinde yıllık bazda %29 nominal artış göstererek 4.268 puana ulaştı; kiralanabilir metrekare başına düşen ciro 20426 TL olarak kaydedildi. Ofis tarafında özellikle İstanbul'da doluluk oranları istikrarlı seyrini korudu. İstanbul ofis pazarında, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak piyasaya entegre olmasıyla toplam arz 7,4 milyon m²'ye yükseldi.

Sürdürülebilirlik işimizin doğal parçası

İş GYO için sürdürülebilirlik, yalnızca çevresel kriterlerle sınırlı olmayan, tasarımdan işletmeye, portföy yönetiminden kurumsal yönetime uzanan bütüncül bir yaklaşımı ifade ediyor. Çevreyle uyum, yapı güvenliği, enerji verimliliği ve uzun ömürlü tasarım ilkelerini odağımıza alarak geliştirdiğimiz projelerimizle uzun vadeli sürdürülebilir değer üretmeyi hedefliyoruz.

Uluslararası yeşil bina sertifikasyonları, yenilenebilir enerji kullanımı, su ve atık yönetimi uygulamaları portföyümüzün standart bileşenleri arasında yer alıyor. BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer almamız ve Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne taraf olmamız, bu yaklaşımın somut göstergeleridir.

İSTİKRARLI GELİR ÜRETEN, PAYDAŞLARIMIZ İÇİN UZUN VADELİ DEĞER ÖNERİMİZİ PEKİŞTİREN VE SEKTÖRÜMÜZDE FARK YARATACAK “SAĞLAM İMZA” TAŞIYAN PROJELERİ HAYATA GEÇİRMİYİ SÜRDÜRECEĞİZ.

Birleşmiş Milletler'in "Erişilebilir ve Temiz Enerji" hedefini destekleyerek, hem portföyümüzde yer alan önemli gayrimenkullerimizde hem de genel müdürlüğümüzde I-REC sertifikalı yeşil elektrik kullanıyor, karbon ayak izimizi azaltmaya yönelik somut adımlar atıyoruz. Ayrıca TSRS kapsamında hazırlanan 2024 yılı Sürdürülebilirlik Raporumuzu kamuoyu ile paylaşarak bu alandaki kurumsal dönüşüm yolculuğumuzu güçlendirdik.

2026'ya Güçlü Bilanço ve Yüksek Nakit Üretim Kapasitesi ile Giriyoruz

Etkin finansal yönetim anlayışımız ve güçlü bilanço yapımız sayesinde 2025 yılını sağlam bir finansal zemin üzerinde tamamladık. 2026 yılına ise geliştirici kimliğimizi daha belirgin şekilde ortaya koyduğumuz, yeni yatırım projelerimizin dâhil olacağı ve nakit yaratma kabiliyetimizin güçlü etkisinin hissedileceği bir yıla girerek başlıyoruz.

Şirketimizin bizzat doğrudan yatırımcı olarak geliştirdiği halihazırda satışları devam eden Litus İstanbul projemizdeki konutların satışından yaklaşık 62 milyon ABD doları, Kasaba Modern projemizin ilk iki etabında yer alan 105 villanın satışından ise Şirketimiz payına yaklaşık 82 milyon ABD doları nakit girişi hedeflemekteyiz.

Bizzat Şirketimizin geliştirdiği projelerin yanı sıra, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirdiğimiz projelerin de 2026 yılında nakit yaratma kapasitemizi önemli ölçüde artırmasını bekliyoruz. Özellikle %40 hasılat payı paylaşımı modeliyle

ortağı olduğumuz ve asgari hasılat payımızın 65 milyon ABD doları olduğu Avrupa Konutları Şişli-2 projesinde satışlara başlanması nakit girişlerimizi şimdiden desteklemeye başladı. Ayrıca Şirketimizin %35 oranında hasılatına ortak olduğu ve asgari hasılat payı beklentimizin 94 milyon ABD doları civarında olduğu Tuzla Konut projesinde 2026 yılında satışlara başlanması halinde konut satışı kaynaklı nakit girişlerimizin güçlenerek devam edeceğini öngörüyoruz.

Tüm bu projelerle birlikte, 2026 ve sonrasındaki dönemde Şirketimizin yaklaşık 300 milyon ABD doları seviyesinde nakit yaratma potansiyeline ulaşacağını öngörüyoruz. Söz konusu potansiyel, izleyen dönemde hem temettü ödeme kapasitemizin artırılması hem de yeni arsa ve proje geliştirme fırsatlarının değerlendirilmesi açısından Şirketimize stratejik esneklik kazandıracaktır.

“Sağlam İmza”lı Projelerle Büyüyeceğiz

2026 yılında sektör gündeminin finansmana erişim koşulları ve maliyetlerinin yönetimi, ESG ve sürdürülebilirlik kriterlerinin belirleyiciliği, nitelikli ofis alanlarına olan talep ve esnek kullanım modelleri, küresel jeopolitik risklerin yatırım kararları üzerindeki etkisi, lojistik-sağlık gibi yeni segmentlerin ön plana çıkışı ile demografik eğilimlerin sektöre yansımalarının belirleyici olacağını öngörüyoruz. Konut tarafında arz talep dengesinin kira ve fiyat dengelerini etkilemeye devam edeceğini, ticari gayrimenkulde ise turizm, lojistik ve sağlık gibi farklı sektörlerin ihtiyaçlarının daha fazla öne çıkacağını düşünüyoruz.



Bu doğrultuda 2026 ve sonrasına ilişkin yol haritamızı, güçlü bilanço yapımız ve disiplinli yatırım yaklaşımımız sayesinde; lokasyon avantajına sahip, dönüşüm ve geliştirme potansiyeli yüksek, sürdürülebilir kira geliri üretme kabiliyeti güçlü ve getirisi yüksek proje geliştirme imkânı sunan varlıklara odaklanarak, portföyümüzü niteliksel olarak büyütme hedefiyle ilerliyoruz.

Turizmdeki eski yatırımlarımızdan gelen deneyimimizi değerlendirerek bu alanda şehir otellerine yönelik yatırımlar planlarken, sağlık sektöründe kira geliri yaratma odaklı yeni gayrimenkul projeleri başta olmak üzere önümüzdeki dönemde seçici biçimde değerlendireceğimiz öncelikli yatırım alanları olacak.

Tüm yatırım kararlarımızda lokasyon, kiracı profili, uzun vadeli nakit akışı ve dönüşüm potansiyeli temel belirleyiciler olmaya devam edecek. Aynı zamanda coğrafi çeşitliliği artırarak yalnızca İstanbul ile sınırlı olmayan, farklı büyük şehirleri de kapsayan bir büyüme yaklaşımı ile hareket etmeyi hedefliyoruz. Bu yaklaşımın portföyümüzün dayanıklılığını ve risk-getiri dengesini güçlendireceğine inanıyoruz.

Mevcut projelerimizi planlarımız doğrultusunda ilerletirken, yeni yatırımlarımızla da portföyümüzde değer yaratacak dönüşümleri gerçekleştirmeyi amaçlıyoruz. Güçlü bilanço yapımızı koruyan, disiplinli ve seçici bir yaklaşımla istikrarlı gelir üreten, paydaşlarımız için uzun vadeli değer önerimizi pekiştiren ve sektörümüzde fark yaratacak “sağlam imza” taşıyan projeleri hayata geçirmeyi sürdüreceğiz.

Bizi heyecanlandıran güçlü yol haritamızda birlikte ilerleyeceğimiz ana hissedarımıza, Yönetim Kurulumuza, pay sahiplerimize, çalışanlarımıza ve iş ortaklarımıza katkı ve güvenleri için teşekkür ediyorum.

Saygılarımla,

Ö. Barlas Ülkü
Genel Müdür

YÖNETİM KURULU



H. CAHİT ÇINAR

Yönetim Kurulu Başkanı

1988 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan H. Cahit Çınar, 1989-1990 yılları arasında Münih Ludwig-Maximilians Üniversitesi'ne devam etmiştir. 1991 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü'nde İktisat Uzman Yardımcısı olarak işe başlayan ve 1992 yılında Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olan Çınar, 2001 yılında Ticari Krediler Müdürlüğü'ne Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. 2007 yılında Bölge Müdürü, 2010 yılında Ticari Krediler Tahsis Bölümü Müdürü ve 2013 yılında Güneşli Kurumsal Şubesi Müdürü olan Çınar, 25 Mart 2016 tarihinde İşbank A.Ş.'nin Genel Müdürü olarak görevlendirilmiştir. 5 Ekim 2018 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Çınar, 27 Aralık 2023 tarihine kadar bu görevini yürütmüştür. Anılan tarihte Trakya Yatırım Holding A.Ş.'ye Genel Müdür olarak ataması gerçekleştirilen Çınar, 30 Nisan 2025 tarihinde ise T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilmiştir. Sayın Çınar, ayrıca, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., İş Enerji Yatırımları A.Ş., Maxi Digital GmbH ve Jourma GmbH firmalarında Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş. ve Polat Enerji Yatırımları A.Ş. firmalarında Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Is Energy Investments BV, Mimas Solarpark KFT, TİBAŞ 100. Yıl Vakfı ve Moka United Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşu A.Ş. firmalarında Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmaktadır.



MURAT KARLUK ÇETİNKAYA

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Murat Karluk Çetinkaya, aynı üniversiteden Mühendislik Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Sayın Çetinkaya 1994-2000 yılları arasında muhtelif özel firmalarda İnşaat Yüksek Mühendisi olarak görev yapmıştır. Sayın Çetinkaya 2000 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü'nde İnşaat Yüksek Mühendisi olarak göreve başlamış; 2011 yılında İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü Müdür Yardımcılığı, 2017 yılında aynı müdürlükte Birim Müdürlüğü görevlerini üstlenmiş ve 30 Haziran 2020 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Müdürü olarak atanmıştır. İş GYO'da 10 Temmuz 2020 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Çetinkaya, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkan Vekilliğinin yanı sıra grup içi görev olarak 2017 yılından itibaren İş Portföy A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



ÖMER BARLAS ÜLKÜ

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Ömer Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Sayın Ülkü kariyerine 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Sayın Ülkü, 2008 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye İç Denetim ve Kontrol Müdürü olarak atanmıştır. 2012 yılında Şirket'in Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Sayın Ülkü, 2012-2021 yılları arasında İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı, 2021 yılından itibaren de bu iş birimlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 1 Ağustos 2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sayın Ülkü, aynı zamanda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir. Grup içi görev olarak Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.



BEHİCE ÇİLER ZORLU

Yönetim Kurulu Üyesi

Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuş, iş hayatına 1996'da Türkiye İş Bankası A.Ş. Bartın Şubesi'nde Memur olarak başlamıştır. 1998'de Finansal Yönetim Bölümü'nde Yetkili, 2004'te aynı Bölümde İl. Müdür olarak görev yapan Sayın Zorlu 2008'de KOBİ Kredileri Tahsis İstanbul-Maltepe Bölge Müdürlüğü'nde Bölge Müdür Yardımcısı, 2015'te aynı Müdürlükte Bölge Müdürü, 2019'da Gebze Organize Sanayi Bölgesi/ Kocaeli Şube Müdürü olarak atanmıştır. 29 Nisan 2024'ten bu yana T. İş Bankası A.Ş. Maltepe/İstanbul Şube Müdürü olarak görevine devam etmekte olup, Sayın Zorlu 30 Nisan 2025 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.



MURAT DOĞAN

Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Doğan, 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı yıl içerisinde Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı bölümde görevini Bölüm Müdürü olarak sürdürmektedir. 2010-2012 yılları arasında İş GYO'da Denetim Kurulu Üyesi olan Sayın Doğan, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi'dir. Sayın Doğan'ın Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş., Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. G.Üv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. ve Is Technology Investments B.V.de Yönetim Kurulu Başkanı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ve İş Enerji Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İşbank AĞ, Maxis GSPY Temiz Enerji GSYF Yatırım Komitesi, Trakya Yatırım Holding A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye İş Bankası Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü'nde Üye olarak grup içi görevi bulunmaktadır.



VAHİDE UYAR

Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Vahide Uyar, Bilkent Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuş ve iş hayatına 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Bireysel Krediler Bölümü'nde Stajyer Kredi Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2007 yılında Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü'nde Müdür Yardımcısı, 2011 yılında Bireysel Krediler Bölümü'nde Birim Müdürü olarak görev yapan Sayın Uyar, 2022 yılında aynı bölüme Bölüm Müdürü olarak atanmıştır. 30 Haziran 2024 tarihine kadar Bireysel Krediler Bölüm Müdürlüğü, 26 Kasım 2025 tarihine kadar ise Bireysel Bankacılık Ürün Bölüm Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 26 Kasım 2025 tarihi itibarıyla Ticari Bankacılık Ürün Bölümü'nde bölüm müdürü olarak görev alan Sayın Uyar, 26 Mart 2024 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Ayrıca, Sayın Uyar İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak grup içi görevlerini yürütmektedir.

YÖNETİM KURULU



PROF. DR. OĞUZ CEM ÇELİK

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik, aynı üniversitede 1990 yılında "Yüksek Lisans Programını", 1996 yılında ise "Doktora Programını" tamamlamıştır. 2001-2003 yılları arasında ABD'de, State University of New York (SUNY) at Buffalo'da yapısal deprem mühendisliği konularında doktora sonrası araştırmacı olarak bulunmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesi'nde 1989-1996 yılları arasında Araştırma Görevlisi, 1997-2001 yılları arasında Yardımcı Doçent, 2001-2010 yılları arasında ise Doçent olarak görev yapan Sayın Çelik aynı zamanda 2010-2017 yılları arasında Bilgi Üniversitesi'nde, 2019-2021 yılları arasında ise Beijing University of Technology'de Misafir Profesör olarak görev almıştır. Halen İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Yapı ve Deprem Mühendisliği Birimi'nde tam zamanlı Öğretim Üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Çelik, Mart 2023'ten itibaren Türkiye Ulusal Risk Kalkanı Modeli kapsamında "Yeni Yapı Teknolojileri Kurulu" üyesi ve Ekim 2023 itibarıyla ise İTÜ Senatosunda Mimarlık Fakültesi Senatörü ve Ağustos 2025 yılı itibarıyla ise İTÜ Afet Yönetimi Enstitüsü Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Sayın Çelik, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO'da bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanıdır. Sayın Çelik'in, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.



MEHMET GÖKPINAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Mehmet Gökpınar, 1985 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. Sayın Gökpınar 1992-1995 yılları arasında Diyarbakır İdare Mahkemesi, 1995-1997 yılları arasında Manisa İdare Mahkemesi ve 1997-2000 yılları arasında Aydın İdare Mahkemesinde üye olarak; 2000-2005 yılları arasında Muğla İdare Mahkemesi, 2005-2014 yılları arasında Edirne Bölge İdare Mahkemesinde Başkan olarak görev almıştır. 2014 yılından itibaren 1 yıl süreyle Hakimler Savcılar Yüksek Kurulu Yedek Üyesi olarak görev yapmıştır. 15.12.2014 tarihinden itibaren Danıştay 6. Daire Üyesi olarak görev yapan Sayın Gökpınar, 20.03.2024 tarihi itibarıyla emekliye ayrılmıştır. Sayın Gökpınar, 26 Mart 2024 tarihinden itibaren İş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Başkanıdır. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi ve grup dışı görevi bulunmamaktadır.



İLKA Y ARIKAN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında Hacettepe Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Sayın Arıkan, 1998 yılında The Wharton School, University of Pennsylvania'da Executive MBA programını tamamlamıştır. 1989-2001 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Denetleme Dairesi'nde görev yapan ve vadeli işlem borsalarının Türkiye'de kurulabilmesi hakkında hazırladığı uzmanlık teziyle 1992 yılında Denetçi olarak atanan Sayın Arıkan görev yaptığı dönemde ağırlıklı olarak finansal kurumların denetlenmesi ve düzenleme çalışmalarında görev almıştır. 2001-2021 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde görev yapan Sayın Arıkan, TSPB'de 2001-2002 yılları arasında İnceleme ve Hukuk İşleri Bölümü'nde Müdür, 2002-2004 yılları arasında İnceleme ve Hukuk İşleri ile İdari ve Mali İşler Bölümlerinden sorumlu Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev almış; 2004-2021 yılları arasında TSPB'nin Genel Sekreterliğini yapmıştır. 2004 yılında Vadeli İşlemler ve Opsiyon Borsası A.Ş.'nin, 2005 yılında Gelişen İşletmeler Piyasaları A.Ş.'nin, 2019 yılında Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.'nin, 2019 yılında Ulusal Derecelendirme Şirketinin kuruluş ve 2013 yılında İMKB'nin Borsa İstanbul A.Ş.'ye dönüşüm çalışmalarını Birlik tarafında koordine eden Sayın Arıkan, 2014 yılında ise TSPAKB'nin TSPB'ye dönüşüm sürecini gerçekleştirmiş; 2005 yılında Gelir Vergisi Kanunu'ndaki sermaye piyasası araçlarının vergi rejimi reformu ile 2007 yılındaki ilk hazırlık toplantılarından itibaren İstanbul Finans Merkezi çalışmalarında görev almıştır. 2004-2006 yılları arasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de, 2011-2021 döneminde de Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Sayın Arıkan, 2006-2021 döneminde TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği, 2004-2021 yılları arasında da Vergi Konseyi Üyeliği görevlerini yürütmüştür. TSPB'nin üye olduğu yurtdışı kurumlardan Uluslararası Sermaye Piyasaları Düzenleyicileri Örgütü'nün (International Organization of Securities Commissions-IOSCO) 2012 yılında, Uluslararası Menkul Kıymet Birlikleri Konseyi'nin (International Council of Securities Associations-ICSA) 2010 yılında ve Asya Menkul Kıymetler Forumu'nun (Asia Securities Forum-ASF) 2019 yılındaki Genel Kurul toplantıları Sayın Arıkan koordinatörlüğünde İstanbul'da düzenlenmiştir. Sayın Arıkan meslek hayatına, Kurucu Ortak olduğu Aktio Danışmanlık'ta devam etmektedir. Sayın Arıkan, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olup İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği haricinde grup içi görevi bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

20 Mart 2025 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında, görev süreleri bitmiş olan yönetim kurulu üyesi Sayın Can Yücel'in yerine, bir sonraki genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sayın Hasan Cahit Çınar seçilmiştir. Görev süresi dolan diğer 8 üye ise yeniden seçilerek görevlerine devam etmiştir. Yapılan Yönetim Kurulu görev dağılımı çerçevesinde Sayın Hasan Cahit Çınar Yönetim Kurulu Başkanlığı'na, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Karluk Çetinkaya ise Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne getirilmiştir.

İlgili faaliyet dönemi içerisinde Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Özcal Korkmaz'ın vefatı nedeniyle boşalan yönetim kurulu üyeliğine, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi kapsamında, yapılacak ilk genel kurulda onaya sunulmak ve söz konusu genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sayın Behice Çiler Zorlu'nun Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu, üçü bağımsız, toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince; genel kurul toplantısını müteakip; Yönetim Kurulu bünyesinde görev dağılımı yapılmış, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelerin Başkan ve üye seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanı'nın veya Başkan Vekili'nin davetiyle toplanır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin 13. maddesi çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkân tanınmıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir. Bunun yanı sıra Yönetim Kurulu kararı ile de gündem belirlenebilir.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde fiziken 3 defa toplanmış ve 128 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yönetim kurulu toplantılarının biri hariç tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiş ve kararlar katılanların oy birliğiyle alınmıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Raportörlüğü bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma" başlıklı 395. maddesi ve "Rekabet yasağı" başlıklı 396. maddesi kapsamında işlem yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 20 Mart 2025 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyeleri'ne söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, genel hükümlere tabidir. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da Yönetim Kurulu Üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri hâlinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket ederler. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirket'teki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiş olup herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirket'te Yönetim Kurulu Üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiştir.

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hasan Cahit Çınar, Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı, İş Enerji Yatırımları A.Ş., Maxi Digital GmbH ve Jourma GmbH firmalarında Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş. ve Polat Enerji Yatırımları A.Ş. firmalarında Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Is Energy Investments BV, Mimas Solarpark KFT, TİBAŞ 100. Yıl Vakfı ve Moka United Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşu A.Ş. firmalarında Yönetim Kurulu Üyesi,

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Murat Karluk Çetinkaya, T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi;

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan, Türkiye İş Bankası İştirakler Bölüm Müdürü, Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş., Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Gv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. ve Is Technology Investments B.V.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de ve İş Enerji Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İşbank AG, Maxis GSPY Temiz Enerji GSYF Yatırım Komitesi, Trakya Yatırım Holding A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye İş Bankası Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü'nde Üye,

Sayın Vahide Uyar, Türkiye İş Bankası A.Ş. Ticari Bankacılık Ürün Bölüm Müdürü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi,

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Behice Çiler Zorlu T. İş Bankası A.Ş. Maltepe İstanbul Şube Müdürü,

Şirket Genel Müdürü Sayın Ömer Barlas Ülkü ise Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmekte olup, çalışanlarla birlikte tüm yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hâle getirilmiş; Şirket'in Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin konuya ilişkin önerisi çerçevesinde Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 20 Mart 2025 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu Üyesine ödenecek aylık brüt ücret 145.000 TL olarak belirlenmiş olup, her Yönetim Kurulu Üyesi eşit ücretlendirmeye tabidir. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne sağlanan mali haklar toplamı brüt 46.448 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket'in Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde oluşturulması gereken Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite ayrıca Şirket'in Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında da görevlendirilmiştir.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Yönetim Kurulu Komiteleri söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermekte olup, faaliyetleri ile ilgili olarak, uzmanlık gerektiren ve ihtiyaç gördüğü konularda, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilmektedir.

Komitelere bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

YÖNETİM KURULU

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Üye	Üye	Üye
İlkay Arıkan	Vahide Uyar	Murat Doğan	Ayşegül Şahin Kocameşe
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	(İcracı*)

(*) Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Üye	Üye
Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Vahide Uyar	Murat Doğan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)

Denetimden Sorumlu Komite

Başkan	Üye
Mehmet Gökpınar	İlkay Arıkan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)

Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir Yönetim Kurulu Üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliği için üç bağımsız üyenin adaylık tekliflerini değerlendirmiş ve Yönetim Kuruluna sunmuş, Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız aday listesini kesinleştirmiş ve ilgili sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında söz konusu liste için SPK'ya başvuru yapılmıştır. SPK'nın hakkında olumsuz görüş bildirmediği bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayları, özel durum açıklamasıyla tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yıl içerisinde bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bağımsızlığını ortadan kaldıracak herhangi bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Komitelerin başkan ve üye seçimi yapılırken, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmiş olup, bu kapsamda;

Komitelere bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri başkanlık etmekte,

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşmakta,

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nden sorumlu olan üst düzey yönetici Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır.

25 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2025 yılı içerisinde faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve Şirket'in kurumsal yönetim uygulamaları kapsamındaki uyum seviyesini artırmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Şirket'in kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçiren Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 11 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi, yıl içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler kapsamında, Şirket'in ilkelere uyumunu gözetmek amacıyla;

Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere, Şirket'in ilgili düzenlemeler kapsamında uyumlu olmasını sağlamak için gerekli çalışmaları yürütmüş,

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmiş,

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün faaliyetlerini etkin olarak gözetmiş,

Şirket'in Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ve Sürdürülebilirlik Raporu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuş ve kamuya açıklanmasını gözetmiş,

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş,

YÖNETİM KURULU

Sürdürülebilirlik konusundaki görev ve sorumlulukları kapsamında sürdürülebilirlik çalışmalarını yönetmiş ve sürdürülebilirlik uygulamalarının hedef, strateji ve iş süreçlerine entegre edilmesini gözetmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu faaliyetleri yürütürken, Yönetim Kurulu'nun aksiyon alması gereken konulara ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere tavsiye niteliğinde kararlar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin mümkün olduğunca proaktif biçimde yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulmuştur. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Komite, "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında çalışmalarını yürütmektedir. Komite yıl içerisinde 6 kez toplanmıştır.

Şirket'in risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirket'in faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" ikişer aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlüklü önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış; bu bağlamda Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetmelik'te belirtilen görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de almak suretiyle gözetmiş,

Şirket İç Denetim Birimi'nin yıllık denetim planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin bu plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş,

Yıllık denetim planında yer almamakla birlikte, İç Denetim Birimi tarafından yürütülen araştırma, inceleme, soruşturma vb. konulardaki çalışmaları takip etmiş,

Düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim faaliyetleri ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler ile ilgili bilgi almış,

Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirket'in iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Şirket'inizin Olağan Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne aday olmam nedeniyle;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) İlgili mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,
- h) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu
- beyan ederim.

Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İlkay Arıkan

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Gökpınar

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İCRA KURULU



ÖMER BARLAS ÜLKÜ

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Ömer Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Sayın Ülkü kariyerine 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Sayın Ülkü, 2008 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye İç Denetim ve Kontrol Müdürü olarak atanmıştır. 2012 yılında Şirketin Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Sayın Ülkü, 2012-2021 yılları arasında İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı, 2021 yılından itibaren de bu iş birimlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 1 Ağustos 2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sayın Ülkü, aynı zamanda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir. Grup içi görev olarak Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır.





AYŞEGÜL ŞAHİN KOCAMEŞE

Genel Müdür Yardımcısı

1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. SPL Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Gayrimenkul Değerleme Lisansı ile TSPB- SEGM Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikası'na sahip olan Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirketin kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmış, 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenmiştir. 2012 yılından itibaren Grup Başkanı olarak yürüttüğü görevine hâlihazırda Finans, Finansal Raporlama, Bütçe ve Muhasebe Birimi, İnsan Kaynakları ve Gelişim Birimi, Yönetim Kurulu Raportörlüğü, Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etmektedir. Söz konusu görevinin yanı sıra Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmakta olan Kocameşe aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



BURAK BAKKALOĞLU

Genel Müdür Yardımcısı

1997 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği'nden mezun olmuş, 2003 yılında da Yeditepe Üniversitesi'nde MBA-Finans programını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de İnşaat ve Gayrimenkul Bölümü'nde başlamış, burada çeşitli kademelerde görev almıştır. 2010-2023 yılları arasında Gayrimenkul Birim Müdürü olarak Bankanın portföyünde yer alan taşınmazların yönetimi ve stratejik iyileştirme çalışmalarını ayrıca krediye konu taşınmazların değerlendirme süreçlerini yürütmüştür. 2023 yılında Trakya Yatırım Holding A.Ş.'de Gayrimenkul İş Kolu Yönetici Direktörü olarak göreve başlayan Burak Bakkaloğlu, 2025 Ocak ayında İş GYO A.Ş.'ye Değerleme ve Raporlama Birimi, Strateji ve Proje Geliştirme Birimi, Hukuk Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olan Bakkaloğlu, gayrimenkul yönetimi, ekspertiz ve değer artırıcı projeler konusunda tecrübeye sahiptir. Söz konusu görevin yanı sıra Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesidir.



GÖKTAY ÖZBEK

Genel Müdür Yardımcısı

996 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan Göktay Özbek, kariyerine 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de kredi uzmanı olarak başlamıştır. Özbek, daha sonra görevlerine müfettiş, Karma Şube Müdürü, Bölge ve Genel Müdürlük Müdür Yardımcısı, Ticari Şube Müdürü ve Bölge Müdürü olarak Türkiye İş Bankası A.Ş.'de devam etmiştir. Bankadaki görevi sırasında, "Müşteri Odaklı Dönüşüm Programı-MOD"da değişim öncüsü seçilerek; satış örgütlerinin kurulması ve eğitimi, bölge yapılanması, değişim programının ve satış kültürünün kurum nezdinde tanıtımı ve yaygınlaştırılması gibi roller üstlenmiştir. ESMT Berlin'de liderlik eğitimi alan Özbek, 1 Eylül 2023 tarihinde İş GYO'da CFO ve İş Geliştirme Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Bu görevi sırasında SAP uygulamalarına geçiş programı kapsamında, proje sponsoru olarak SAP entegrasyon süreçlerini yöneten Göktay Özbek, ayrıca şirketin ilk sukuk ihracını gerçekleştirmesine, şirketin sağlıklı ve sürdürülebilir bir finansal yapıya kavuşturulmasına katkı sağlamıştır. Göktay Özbek halen İş GYO'da Satın Alma ve İdari Destek Birimi, Kurumsal İletişim ve Pazarlama Birimi, Satış Birimi, Kiralama Birimi, Müşteri Hizmetleri Birimi ve Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. Ayrıca Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Üyesidir.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ

TÜRKİYE GENELİNDE KONUT SATIŞLARI 2025 YILINDA BİR ÖNCEKİ YILA KİYASLA %14,3 ORANINDA ARTARAK **TÜM ZAMANLARIN EN YÜKSEK YILLIK SATIŞ SEVİYESİNE ULAŞMIŞTIR.**



büyüme performansı

İnşaat sektörünün 2025 yılı üçüncü çeyreğindeki %13,9'luk artışı ile kesintisiz büyüme serisi 12 çeyreğe ulaşmıştır.

İnşaat sektörü, 2025 yılında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans sergilemeye devam etmiştir. Yılın ilk iki çeyreğinde sırasıyla %8,6 ve %10,9 oranında büyüme kaydedilmiş; üçüncü çeyrekte ise %13,9'luk artış ile kesintisiz büyüme serisi 12 çeyreğe ulaşmıştır. 2025 yılı üçüncü çeyrek itibarıyla inşaat sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı %6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul faaliyetleri tarafında ise büyüme daha sınırlı seyretmiş; yılın ilk üç çeyreğinde sırasıyla %2,4, %2,6 ve %4,2 oranlarında artış kaydedilmiştir. Deprem bölgesinin yeniden imar süreci ve büyük ölçekli kamu yatırımları, yıl boyunca inşaat sektörünün ekonomik büyümeye katkısını destekleyen temel unsurlar olmuştur. Buna karşılık özel sektör kaynaklı talebin zayıf seyretmesi, konut ve ticari gayrimenkul yatırımlarında istenen düzeyde dengelenmenin sağlanmasını güçleştirmiştir. Maliyet endekslerinin yıl genelinde yüksek seviyelerde seyretmesi, sektör oyuncularının kârlılığı üzerinde baskı yaratmıştır. Artan maliyetler, yeni proje başlangıçlarını sınırlarken; yüksek faiz oranları ve finansmana erişimdeki sıkılık, firmaların yatırım kararlarında daha temkinli bir yaklaşım benimsemelerine neden olmuştur. 2025 yılı Kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre inşaat maliyet endeksi %23,93, malzeme endeksi %20,48 ve işçilik endeksi %30,98 oranında artış göstermiştir. Sektörde mevcut sipariş seviyeleri ile yeni proje geliştirme iştahını şekillendiren başlıca unsurlar; ekonomi politikaları, deprem bölgesinin yeniden imarı ve kentsel dönüşüm faaliyetleri olmaya devam etmektedir.



Finansman maliyetlerinin yüksek seyri, sıkı kredi politikaları ve belirsizlikler yatırım kararlarını etkilemeyi sürdürürken, kamu yatırımları sektörün yönünü belirleyen temel dinamik olarak öne çıkmaktadır. TÜİK'in 2025 yılı üçüncü çeyrek Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %22,3, daire sayısı %54,0 ve toplam yüzölçümü %42,6 oranında artış göstermiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış İnşaat Sektörü Güven Endeksi Aralık ayında aylık bazda %0,5 azalarak 84,5 seviyesine gerilemiştir. Önümüzdeki dönemde sıkılaşma politikalarının seyri ve faiz indirim beklentileri, güven endeksinin yönü açısından belirleyici olacaktır.

Konut Pazarı

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla kıyasla %14,3 oranında artarak 1.688.910 adet ile tüm zamanların en yüksek yıllık satış seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının dördüncü çeyreğinde de güçlü satış performansı devam etmiş; bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %5,5 artışla 560.183 adetlik satış gerçekleştirilmiş ve çeyreklik bazda veri tarihinin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılında 236.668 adet ipotekli konut satışı gerçekleştirilmiş olup, bir önceki yıla göre %49,3 oranında artış kaydedilmiştir. Buna rağmen ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı %14 ile sınırlı kalmıştır. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması 2024 yılında %42,8 seviyesindeyken, 2025 yılında sınırlı bir gerilemeyle %40,0 seviyesine

düşmüştür. Bu gelişme, finansman koşullarındaki görece iyileşmenin alıcı talebini desteklediğine işaret etmektedir.

İpotekli satışlar dışındaki diğer satışlar ise 1452.242 adet olarak gerçekleşmiş ve yıllık bazda %10,1 oranında artış göstermiştir. İlk el konut satışları dördüncü çeyrekte 198.145 adetle veri tarihindeki en yüksek çeyreklik düzeye ulaşmış; yıllık bazda ise 540.786 adet ile son yedi yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Bu görünüm, yeni üretime yönelik talebin canlılığını koruduğunu ve sektörün 2026 yılına daha dengeli bir talep yapısıyla girdiğini göstermektedir.

İkinci el satışlar dördüncü çeyrekte 362.038 adet, yıl genelinde ise 1.148.124 adet olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı bir önceki yıla göre sınırlı bir gerileme göstererek %32,8'den %32'ye düşerken; ikinci el satışların payı %67,2'den %68,0'e yükselmiştir. 2025 yılında yabancılara yapılan konut satışları 21.534 adede gerilemiş; yabancıya satışın toplam satışlar içerisindeki payı %1,3 ile son 12 yılın en düşük seviyesine inmiştir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,2 artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık bazda %29,0 artış kaydedilmesine karşın, reel olarak %1,4 oranında düşüş yaşanmıştır.

TCMB Konut Fiyat Endeksi ise Aralık 2025 itibarıyla yıllık %32,08 artışla 210,70 seviyesine yükselmiştir.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GÖRÜNÜMÜ

EKONOMİK BELİRSİZLİKLER, YÜKSEK ENFLASYON, DÖVİZ KURU OYNAKLIĞI VE FİNANSMANA ERİŞİMDE YAŞANAN ZORLUKLAR, **YENİ OFİS YATIRIMLARININ SINIRLI KALMASINA NEDEN OLMUŞTUR.**



442 AVM

2025 yılı dördüncü çeyrek itibarıyla
Türkiye genelinde 442 adet
alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Ofis Pazarı

2025 yılının dördüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında toplam arz 7,4 milyon m² seviyesinde gerçekleşmiştir. Sınırlı yeni arz koşullarına rağmen, özellikle A sınıfı ofislere yönelik talep güçlü seyrini sürdürmüştür. Ekonomik belirsizlikler, yüksek enflasyon, döviz kuru oynaklığı ve finansmana erişimde yaşanan zorluklar, yeni ofis yatırımlarının sınırlı kalmasına neden olmuştur. Yıl genelinde kiralanabilir ofis stokunda kayda değer bir artış görülmezken; geliştiricilerin yeni projelerden ziyade mevcut portföylerin verimliliğini artırmaya ve kalite standardını korumaya odaklandıkları gözlemlenmiştir. Talep tarafında, özellikle MİA ve MİA Dışı Asya Yakası bölgelerinde kiralama faaliyetleri görece canlı seyretilmiştir. Şirketlerin taşınma ve yeniden konumlanma kararları pazar hareketliliğini desteklemiş; sınırlı arz ve erken dönem kiralamar, pazar dengesinin korunmasına katkı sağlamıştır.

2025 yılı dördüncü çeyrek itibarıyla ortalama kira seviyeleri şu şekilde gerçekleşmiştir:

- MİA A sınıfı: 30,9 ABD doları/m²/ay
- MİA B sınıfı: 15,5 ABD doları/m²/ay
- MİA Dışı-Avrupa A sınıfı: 13,6 ABD doları/m²/ay
- MİA Dışı-Asya A sınıfı: 24,1 ABD doları/m²/ay

Boşluk oranları ise:

- MİA A sınıfı: %15,0



- MİA B sınıfı: %7,8
- MİA Dışı-Avrupa A sınıfı: %6,1
- MİA Dışı-Asya A sınıfı: %8,8

2025 yılı dördüncü çeyrek sonunda A sınıfı stok dağılımında; MİA %27, MİA Dışı-Avrupa %16, MİA Dışı-Asya %21 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri %36 pay almıştır. MİA'da bazı alt pazarlarda yüksek kira beklentileri korunmuş; en yüksek kira seviyesi Levent bölgesinde 55 ABD doları/m²/ay olarak kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde, A sınıfı ofis pazarında hızlı bir toparlanmadan ziyade seçici talebin belirleyici olduğu, dengeli ve temkinli bir seyir öngörülmektedir.

Perakende Pazarı

2025 yılı dördüncü çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde 442 adet alışveriş merkezi bulunmakta olup, toplam kiralanabilir alan yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² olarak hesaplanmaktadır. İstanbul, 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip olup toplam kiralanabilir alanın %36,3'ünü barındırmaktadır. Ankara ise 281 m² yoğunluk seviyesiyle öne çıkan şehirler arasındadır.

Perakende sektöründe talep ve maliyet baskıları eş zamanlı olarak hissedilmektedir. Artan kira seviyeleri ve sınırlı arz, özellikle orta ve alt segment markaların büyüme stratejilerini sınırlandırmış; birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut mağaza ağını optimize etmeyi tercih etmiştir. 2026 yılı sonuna kadar toplam 205 bin m² kiralanabilir alana

sahip altı yeni alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. Böylece toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması ve perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine yükselmesi beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD ve Akademetre Research) tarafından hazırlanan AVM Endeksi'ne göre, Aralık 2025 döneminde metrekare verimlilik endeksi Kasım ayına kıyasla %7,1 artarak 5.358 puana yükselmiştir. 2025 yılı dördüncü çeyreğinde endeks, bir önceki yılın aynı dönemine göre %29 artış göstererek 4.268 puana ulaşmıştır.

Aralık ayında metrekare başına ciro:

- İstanbul: 24.292 TL
- Anadolu: 17.848 TL
- Türkiye geneli: 20.426 TL

Aralık ayında kategori bazlı metrekare verimliliği incelendiğinde, yıllık olarak; giyim %32,6 ile en yüksek artışı gösterirken, diğer %31, hipermarket %29,9, teknoloji %28,6, yiyecek-içecek %27,6 ve ayakkabı %11,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Ziyaretçi sayısı endeksi, Aralık 2025'te bir önceki yılın aynı ayına göre %2; Kasım 2025'e göre ise %7 artış göstermiştir.

Kaynaklar: TÜİK, TCMB, Propin, TMB, AYD, GYODER, Cushman & Wakefield

2025 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

ŞİRKET 2025 YIL SONUNDA 57,2 MİLYAR TL PORTFÖY DEĞERİNE, 58,2 MİLYAR TL TOPLAM AKTİF BÜYÜKLÜĞE, **50,3 MİLYAR TL ÖZKAYNAK BÜYÜKLÜĞÜNE ULAŞARAK GÜÇLÜ SEVİYESİNİ KORUMUŞTUR.**



ekonomik büyüme

Türkiye ekonomisinde ise 2025 yılında büyüme eğilimi devam etmiş, sıkı para ve maliye politikalarının etkisiyle iç talepte daha dengeli bir seyir izlenmiştir.

2025 yılı, jeopolitik riskler, artan ticaret savaşları, kısmen sıkı para politikalarının etkilerinin devam ettiği, ekonomik büyümenin sınırlı ve kırılgan seyrettiği bir yıl olmuştur. Enflasyonla mücadele kapsamında başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere uygulanan sıkı finansal koşullar, jeopolitik risklerin sürmesi, siyasi gerginlikler ve küresel ticaretteki yavaşlama, dünya ekonomisi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Buna karşın yılın ikinci yarısından itibaren bazı bölgelerde ekonomik dengelenme sinyalleri gözlemlenmiş, küresel büyümenin sınırlı da olsa istikrar kazandığı bir görünüm ortaya çıkmıştır. Türkiye ekonomisinde ise 2025 yılında büyüme eğilimi devam etmiş, sıkı para ve maliye politikalarının etkisiyle iç talepte daha dengeli bir seyir izlenmiştir. Enflasyonla mücadele ekonomi politikalarının temel odağında yer almış; finansmana erişim daha seçici ve maliyet odaklı bir yapıda seyretmiş ve tüm bunların sonucunda 2025 yılı TÜFE artışı %30,89 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye gayrimenkul sektöründe, 2025 yılında enflasyonist ortamın etkisiyle reel getiri arayışı devam etmiş ancak finansman maliyetlerinin yüksekliği bu talebin sınırlı kalmasına neden olmuştur. Konut tarafında krediye erişimde devam eden zorluklar sebebiyle ipotekli satışların payı düşük kalmaya devam etse de bir önceki yıla oranla artış



gözlemlenmiştir. Bununla birlikte demografik dinamikler ve barınma ihtiyacının sürekliliği, sektörün orta ve uzun vadeli potansiyelini korumasını sağlamıştır. Konut sektöründeki tüm bu zorluklara rağmen konut satışları, 2025 yılında bir önceki yıla oranla %14,3 artarak toplam 1.688.910 adet kaydedilmiştir. İpotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 artarak 236.668 adet olmuştur. TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,2 oranında artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre ise %29,0 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %1,4 oranında azalış göstermiştir. TCMB konut fiyat endeksi İstanbul'da Aralık 2025'te bir önceki aya göre %0,2 azalış, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %28,5 oranında artış göstermiştir.

Ofis piyasasında ise ekonomik belirsizlikler, yüksek enflasyon, finansmana erişimdeki zorluklar yeni ofis projelerine yönelimde yatırımcı iştahını zayıf bırakmıştır. Sınırlı olan ofis arzı, genel itibarıyla mevcudunu korumuş; geliştiriciler yeni proje geliştirmek yerine portföylerinin verimliliğini arttırmaya yönelmişlerdir. Bunun yanı sıra, yapısal değişiklik sonucu ofise dönüştürülen alanlar da 2025 yılı ofis piyasasında dikkat çekmiştir. Talep tarafında ise; özellikle MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları artış eğilimi gösterse de, MİA ve MİA Dışı-Asya bölgelerinde

kiralama faaliyetleri görece canlılığını korumuş, taşınma ve yeniden konumlanma kararları pazar hareketliliğini desteklemiştir. Bununla birlikte; hareketlilik işlem hacmi açısından kısıtlı kalmıştır. Bir diğer taraftan talebin sınırlı olması talep edilen kira bedellerindeki artışı yavaşlatmıştır. TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'ne (TGFE) göre; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre %5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,0 oranında artmış, reel olarak ise %2,4 oranında azalmıştır. İstanbul'da ise endeks 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,2 oranında artış göstermiştir. 2025 yılında ofis piyasasındaki kısıtlı hareketliliğe rağmen Şirket'in elindeki ofis portföyünde doluluk oranları en üst seviyelere ulaşmış, portföye yeni kiracılar eklenmiştir. 2025 yılında şirketin kira gelirleri bir önceki yıla göre %6 oranında artış göstermiştir.

İş GYO, 2025 yılında da uzun vadeli ve sürdürülebilir değer yaratma hedefi doğrultusunda; güçlü finansal yapısını koruyan, portföy kalitesini sürekli geliştiren, talep ve finansal yönlü riskleri gözetken bir stratejiyle finansal durumunu etkin şekilde yönetmeye, devam eden projelerini tamamlamaya, satış ve kira gelirlerini artırmaya odaklanmıştır. Bu sayede Şirket 2025 yıl sonunda, 57,2 milyar TL portföy değerine, 58,2 milyar TL toplam aktif büyüklüğe, 50,3 milyar TL özkaynak büyüklüğüne ulaşarak güçlü seviyesini korumuştur.

2025 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

İŞ GYO, 2025 YILINDA DA PAYDAŞLARI İÇİN YARATTIĞI DEĞERİ SÜREKLİ KILMA MİSYONU DOĞRULTUSUNDA **ÇEVRESEL, SOSYAL VE YÖNETİŞİMSEL (ÇSY) KONULARA YÖNELİK ÇALIŞMALARINA DEVAM ETMİŞTİR.**



2026 yılında...

2026 yılında İŞ GYO, mevcut projelerini devam ettirirken, yeni yatırımlarını şekillendirmeye ve portföyünü niteliksel olarak geliştirmeye odaklanacaktır.

İŞ GYO, kira geliri yaratmayan, stratejik açıdan uzun vadeli olarak elde tutmaya uygun bulmadığı veya görece düşük getirili varlıkların portföyden çıkarılması, elde edilecek nakit girişi ile finansal borçluluğun azaltılması ve yeni taşınmazların portföye kazandırılması suretiyle çeşitlendirilmiş portföy yapısının güçlendirilmesine ilişkin 2025 yılı stratejisi çerçevesinde, Mart 2025'te henüz kira geliri yaratmayan İstanbul Finans Merkezi ofis binasının satışını gerçekleştirmiş ve bu satıştan KDV hariç 5.600 milyon TL gelir elde etmiştir. Satış sonucu elde ettiği gelirin bir kısmıyla borçluluğunu azaltırken bir kısmıyla da proje geliştirmek ve kira gelirlerini artırmak üzere Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İzmir hizmet binasını, İzmir Şehitler arsasını ve İstanbul İçerenköy ofis binalarını KDV hariç toplam 2.255 milyon TL bedelle satın alarak portföyüne eklemiştir.

İŞ GYO aynı strateji kapsamında, Temmuz 2025 tarihinde, kira gelirleri açısından düşük getiriye sahip olan Ankara İş Kulesi'ni KDV hariç 1.215 milyon TL bedelle satmış, elde edilen gelirin bir kısmı ile kira gelirlerini artırmak üzere İstanbul Beyoğlu'nda İstiklal Caddesi üzerinde yer alan Parmakkapı binasını KDV hariç 600 milyon TL bedelle Türkiye İş Bankası A.Ş.'den satın almıştır.

İzleyen dönemde İŞ GYO, Balmumcu binasının yıkılması sonrasında projelendirilerek yapı ruhsatı alınan Balmumcu Rezidans Projesi'nin arsasına ilişkin gelen satın alma talebini

değerlendirerek, Kasım 2025'te 24,24 milyon ABD doları bedelle vadeli olarak satılmasına karar vermiştir. Arsa satışına ilişkin ilk taksit Aralık 2025'te tahsil edilmiştir. Söz konusu satış ile elde edilen tatminkar düzeydeki nakit akışı ile, proje getirisinin yüksek seviyede gerçekleşmesi ve talep yönlü risklerin azaltılması amaçlanmıştır.

İş GYO Ömerli'de Kasaba Evleri Projesi'nin devamı niteliğinde olan ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yön. Hizm. A.Ş. ile birlikte geliştirdiği 138 bin m² arsa üzerinde 165 villadan oluşan Kasaba Modern Projesi'nin ilk etabını oluşturan 61 villanın satışı 2025 yılı içerisinde devam etmiştir. İş GYO'nun payının yaklaşık %44 olduğu projenin, arsa dâhil tahmini toplam geliştirme maliyetinin 230 milyon ABD doları olması öngörülmektedir. Projenin ilk etabında satış oranı %25'e ulaşmış, ilk etaptan satışı yapılan villaların teslimine 2026 Haziran ayında başlanacak olup, diğer etapların satışının ise 2026 yılı içerisinde talebe göre devreye alınması planlanmaktadır.

Şirket portföyünde bulunan ve mülkiyetinin %50-%50 hasılat ve maliyet paylaşımı modeliyle geliştirilen Litus İstanbul projesinde satışı henüz yapılmamış 25 adet ortak mülkiyetli konut yaklaşık 307,7 milyon TL bedelle TECİM'den satın alınarak hasılat paylaşımına ilişkin sözleşme sonlandırılmış olup, projede konut satışları devam etmektedir. Yıl sonu itibarıyla, Litus İstanbul Projesi'nde satış oranı %61'e ulaşmıştır.

İş GYO, arsa yatırımlarına ilişkin; en iyi kullanım yöntemini belirleyip projelendirmek suretiyle söz konusu aralarda hasılat paylaşımı modeli veya benzer modellerle proje geliştirmek yönündeki yatırım stratejisi kapsamında; portföyünde bulunan Tuzla arsası üzerinde geliştirilecek konut projesi için Şirket'in payı %35, yüklenici payı %65 olacak şekilde Yapıtaş Gayrimenkul İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (Akgün Grubu) ve Misk İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ortaklığı ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalamıştır. Geliştirilecek konut projesine ilişkin yapı ruhsatı tadilini müteakip, 2026 yılı içerisinde inşaat ve satışlara başlanması hedeflenmektedir.

İş GYO ile Artas İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile imzalanan arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında geliştirilmekte olan 321 konut ve 18 ticari üniteden oluşan Avrupa Residence Şişli - 2 projesinde Aralık 2025 itibarıyla satışlara başlanmıştır.

İş GYO bir taraftan portföy yatırımlarına devam ederken bir taraftan da dijital çağın gereklerine uyarak, 2025 yılında doğru iş modelleri ile kurumsal marka değerini pekiştirme stratejisiyle dijital dönüşüm sürecini hızlandırarak, operasyonel verimliliğin artırılması ve kurumsal süreçlerin

güçlendirilmesi amacıyla yeni ERP programına geçiş çalışmalarına devam etmiş ve bu program ile tamamlayıcı şekilde operasyonel verimliliği artırmak üzere süreçlerini daha dijital hale getirmiştir. Ayrıca hizmet kalitesinin artırılması, geri bildirim mekanizmalarının güçlendirilmesine paralel uzun vadeli değer yaratma amacıyla Müşteri Deneyimi Birimi kurulmuştur.

İş GYO, 2025 yılında da paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılma misyonu doğrultusunda çevresel, sosyal ve yönetişimsel (ÇSY) konulara yönelik çalışmalarına devam etmiştir. Şirket'in 1 Ocak 2024 itibarıyla yürürlüğe giren Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standardı (TSRS) kapsamında iklim ve sürdürülebilirlik risk ve fırsatlarının TSRS yönergelerine uygun olarak tanımlanması, tanımlanan risk ve fırsatların TSRS 2 beklentilerine uygun olarak raporlanmasına yönelik çalışmalar tamamlanmış ve KAP'ta yayımlanmıştır.

İş GYO, Sürdürülebilirlik Politikası çerçevesinde 2025 yılında dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan United Nations Global Compact'ta Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne imzacı kurum olarak kabul edilmiştir. Bununla birlikte önemi her geçen gün artan sürdürülebilirlik kavramı, iklim değişikliği ve etkileri, kaynak verimliliği ve gerekliliklerinin yatırımcıların karar vermelerinde belirleyici hale gelmesinin de etkisini dikkate alarak sürdürülebilirlik dönüşümünü kendi iş süreçlerine uygulama hedefi ile hareket eden İş GYO sera gazı emisyonlarını düzenli olarak raporlamaktadır.

Sürdürülebilirlik faaliyetlerine yönelik yapılan çalışmaların bir sonucu olarak 2025 yılında da BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer alan dört GYO'dan biri olan İş GYO ayrıca Sustainability tarafından şirketlerin uluslararası ölçekte ÇSY verilerine dayanarak hazırlanmış olan Risk Skoru tablosunda düşük risk kategorisinde yer almaktadır.

2026 yılında İş GYO, mevcut projelerini devam ettirirken, yeni yatırımlarını şekillendirmeye ve portföyünü niteliksel olarak geliştirmeye odaklanacaktır. Kiralık portföyün sürdürülebilirliği ve gelirlerin reel olarak artırılması temel öncelikler arasında yer alacak; uzun vadeli kira sözleşmeleri, güçlü kiracı profili ve yüksek doluluk oranları ile istikrarlı nakit akışının korunması hedeflenecektir. Ayrıca turizm, sağlık ve lojistik gibi farklı alanlarda ortaya çıkabilecek yeni yatırım fırsatları yakından takip edilerek, çeşitlendirilmiş portföy yapısının güçlendirilmesi amaçlanmaktadır. İş GYO, 2026 yılında da sektörde fark yaratan, güçlü vizyonu ile "sağlam imza" niteliği taşıyan projeleri hayata geçirerek, sürdürülebilir büyüme, uzun vadeli değer yaratma ve çeşitlendirilmiş kira geliri elde etme hedefi doğrultusunda ilerlemeye devam edecektir.

STRATEJİMİZ

İŞ GYO'NUN TEMEL YAKLAŞIMI; PORTFÖYÜNÜN DEĞERİNİ ARTIRMAK, PORTFÖYÜ SEKTÖREL BAZDA ÇEŞİTLENDİRMEK VE TÜM PAYDAŞLAR AÇISINDAN KALICI VE SÜRDÜRÜLEBİLİR DEĞER ÜRETMEKTİR.



stratejik öncelik

İş GYO, bilanço dayanıklılığını artırmayı, likidite yapısını güçlendirmeyi ve portföyünün uzun vadeli değer üretme kapasitesini yükseltmeyi stratejik öncelik olarak belirlemiştir.

İş GYO, uzun vadeli ve sürdürülebilir değer yaratma hedefi doğrultusunda; güçlü finansal yapısını koruyan, portföyünü dinamik şekilde yöneterek portföy kalitesini sürekli olarak geliştiren ve riskleri proaktif ve bütüncül bir yaklaşımla yöneten bir strateji izlemektedir. Şirket'in temel yaklaşımı; gayrimenkullerden sürdürülebilir ve öngörülebilir kira gelirleri üretmek suretiyle istikrarlı ve reel olarak artan bir nakit akışı sağlamak, bu gelirleri getirisi yüksek proje geliştirme faaliyetleri ile destekleyerek portföyünün değerini artırmak, portföyü sektörel bazda çeşitlendirmek ve tüm paydaşlar açısından kalıcı ve sürdürülebilir değer üretmektir.

2025 yılı, küresel ölçekte artan jeopolitik risklerin, ticaret politikalarındaki belirsizliklerin ve yapay zekâ temelli teknolojik dönüşümün finansal piyasalar üzerindeki etkilerinin belirginleştiği bir dönem olmuştur. Türkiye özelinde ise enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarının ön plana çıktığı, finansmana erişimin daha seçici ve kısıtlı hale geldiği bir yıl yaşanmıştır. Bu makroekonomik ortamda İş GYO, bilanço dayanıklılığını artırmayı, likidite yapısını güçlendirmeyi ve portföyünün uzun vadeli değer üretme kapasitesini yükseltmeyi stratejik öncelik olarak belirlemiştir. Bu kapsamda, kısa vadeli piyasa dalgalanmalarından bağımsız olarak, geleceğin gayrimenkul kullanım eğilimlerine uyum sağlayabilen, esnek, dönüştürülebilir ve yüksek talep potansiyeli barındıran varlıklara odaklanılmıştır.



Dengeli risk-getiri anlayışını gözeterek portföy yönetim stratejisi



Sürdürülebilir kârlılık odaklı büyüme hedefi



Getiri ve değer yaratma potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım

Kira gelirlerini artırmak

Değer artışı sağlayacak projeler geliştirmek

Yeni yatırımları titizlikle değerlendirmek



Tüm paydaşlar için değer yaratmak

İŞ GYO; TURİZM, SAĞLIK, VERİ MERKEZİ VE LOJİSTİK BAŞTA OLMAK ÜZERE FARKLI SEKTÖRLERDE ORTAYA ÇIKABİLECEK **YATIRIM FIRSATLARINI YAKINDAN TAKİP EDECEKTİR.**



kurumsal yetkinlikler

2025 yılı, portföy yapısının yanı sıra kurumsal yetkinliklerin güçlendirildiği bir dönem olmuştur.

Bu çerçevede 2025 yılı stratejisi; portföyde yer alan ve kira getirisi, değer artışı potansiyeli veya stratejik uyumu sınırlı olan gayrimenkullerin sistematik analizler sonucunda elden çıkarılması, elde edilen nakit akışının daha verimli ve yüksek getirili gayrimenkullere yönlendirilmesi ve portföy yapısının güçlendirilmesi üzerine kurgulanmıştır. Bu yaklaşım kapsamında görece verimsiz gayrimenkullerin portföyden çıkarılması hedeflenmiş; sağlanan kaynaklar, sürdürülebilir kira geliri yaratma kapasitesi yüksek, uzun vadede değer artışı sunan ve aynı zamanda proje geliştirme potansiyeli bulunan gayrimenkullerin doğrudan satın alınması veya getirisi yüksek proje geliştirme amacıyla değerlendirilmesi için kullanılmıştır. Böylece portföy genelinde gelir kalitesi ve çeşitliliği artırılmış, sermaye verimliliği ve risk-getiri dengesi güçlendirilmiştir.

Portföy optimizasyonu yaklaşımıyla eş zamanlı olarak finansal disiplinin güçlendirilmesi ve borçluluk seviyesinin azaltılması temel hedefler arasında yer almıştır. Portföyden çıkışlardan sağlanan nakit girişleri, finansal borçluluğun azaltılmasında etkin şekilde kullanılmış; bilanço daha güçlü, esnek ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturulmuştur. İzlenen bu stratejik yaklaşımın somut bir sonucu olarak, Şirket'in 2024 yıl sonunda 5.160 milyon TL olan net finansal borcu, 2025 yılı sonu itibarıyla yaklaşık 774 milyon TL seviyesine gerilemiştir. Güçlenen bilanço yapısı, ilerleyen dönemlerde getirisi yüksek proje geliştirme yatırımları ve nitelikli kira gelirine dayalı büyüme stratejileri için önemli bir hareket alanı yaratmıştır.



Arsa yatırımlarında ise temel strateji, gerek portföyde yer alan gerekse portföye dâhil edilmesi planlanan arsalar için en iyi ve en verimli kullanım prensibi doğrultusunda projelendirme yapılmasıdır. Bu kapsamda, hasılat paylaşımı başta olmak üzere benzer iş modelleri aracılığıyla, doğrudan yatırım riskine sınırlı ölçüde maruz kalınarak, proje geliştirme sürecinde yaratılacak katma değere ortak olunması hedeflenmektedir. Bu yaklaşım, Şirket'in sermaye etkinliğini artırırken, geleceğin konut, ticari, turizm, sağlık ve lojistik ihtiyaçlarına cevap verebilecek, uzun vadeli ve sürdürülebilir kira geliri üretme potansiyeline sahip projelerin hayata geçirilmesini de desteklemektedir.

2025 yılı, portföy yapısının yanı sıra kurumsal yetkinliklerin güçlendirildiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde Şirket'in temel hedefi; gayrimenkul portföyünün uzun vadeli performansını desteklemek, sürdürülebilir kira geliri yaratma kapasitesini güçlendirmek ve operasyonel etkinliği artırmaktır. Bu doğrultuda benimsenen ana ilkeler; şeffaflık, ölçülebilirlik, hesap verebilirlik ve uzun vadeli değer yaratımıdır. Bu hedefler kapsamında, süreçlerin daha izlenebilir ve veri temelli yönetilmesini sağlamak amacıyla dijital dönüşüm çalışmaları hız kazanmış; kurumsal şeffaflık ve karar kalitesi artırılmıştır. Buna paralel olarak, kiracı ve müşteri memnuniyetini kurumsal bir yapı altında ele almak üzere Müşteri Deneyimi Birimi kurulmuş; müşteri bağlılığını ve gelir sürekliliğini

destekleyen bir yönetim yaklaşımı benimsenmiştir. Şirket'in yatırım ve yönetim prensipleri; kısa vadeli operasyonel kazanımlar yerine, varlıkların ekonomik ömrü boyunca değer üretmesini, sürdürülebilir kira gelirini ve portföy performansının kalıcı olarak iyileştirilmesini esas almaktadır. Bu dönemde önceki yaklaşımlardan farklı olarak, faaliyet odaklı bakıştan stratejik, veri temelli ve uzun vadeli değer odaklı bir yönetime geçiş yapılmıştır.

2026 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik koşullarda kademeli bir iyileşme yaşanmasıyla birlikte, gayrimenkul sektöründe nitelikli yatırım fırsatlarının artması beklenmektedir. İş GYO, güçlü bilanço yapısı ve disiplinli yatırım yaklaşımı sayesinde; lokasyon avantajına sahip, dönüşüm ve geliştirme potansiyeli yüksek, sürdürülebilir kira geliri üretme kabiliyeti güçlü ve getirisi yüksek proje geliştirme imkânı sunan varlıklara odaklanarak portföyünü büyütmeyi hedeflemektedir.

İş GYO; turizm, sağlık, veri merkezi ve lojistik başta olmak üzere farklı sektörlerde ortaya çıkabilecek yatırım fırsatlarını yakından takip ederek; gayrimenkulün geleceğine odaklanan, değişen kullanıcı beklentilerine ve ekonomik koşullara uyum sağlayabilen, risk-getiri dengesi gözetilmiş ve paydaşlar için uzun vadeli, sürdürülebilir değer yaratan bir portföy yapısını güçlendirmeye kararlılıkla devam edecektir.

DİJİTAL DÖNÜŞÜM

2025 YILI BOYUNCA BİLGİ TEKNOLOJİLERİ BİRİMİ; BİLGİ GÜVENLİĞİ, DİJİTAL DÖNÜŞÜM, OPERASYONEL VERİMLİLİK VE KURUMSAL YÖNETİŞİM ALANLARINDA **ŞİRKET'İN SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME HEDEFLERİNİ DESTEKLEYEN, KATMA DEĞERİ YÜKSEK TEKNOLOJİK YATIRIMLAR HAYATA GEÇİRMİŞTİR.**

Siber Güvenlik ve Bilgi Güvenliği

Bilgi varlıklarının korunması ve siber tehditlere karşı proaktif bir güvenlik yaklaşımı benimsenmesi amacıyla, yeni nesil DLP (Data Loss Prevention) ve SIEM (Security Information and Event Management) çözümleri devreye alınmıştır. Bu kapsamda, sistemlerin uçtan uca izlenmesi, olayların merkezi olarak analiz edilmesi ve risklerin erken aşamada tespit edilmesini sağlayan SOC (Security Operations Center) raporlama süreçleri oluşturulmuş; bilgi güvenliği izleme ve analiz kabiliyeti ileri seviyeye taşınmıştır.

Kurumsal Uygulamalar ve ERP Dönüşümü

Yılın en önemli teknoloji yatırımlarından biri olarak, mevcut ERP altyapısı iyileştirilmiş ve SAP S/4HANA platformuna geçiş tamamlanmıştır.

Modüler ve ölçeklenebilir bir mimari ile Şirket'in tüm birimlerini kapsayan entegre bir yapı kurulmuş; ERP verilerinin uçtan uca izlenebilirliği sağlanmıştır.

Ayrıca sistem, İş Grubu şirketleriyle konsolide çalışabilecek şekilde kurgulanmış olup, konsolidasyon ve raporlama süreçlerine uyumlu, modern bir ERP altyapısına dönüştürülmüştür. Bu sayede finansal şeffaflık, raporlama hızı ve karar destek mekanizmaları önemli ölçüde güçlendirilmiştir.

BT Hizmet Yönetimi ve Entegre Sistemler

Bilgi Teknolojileri Birimi bünyesinde hizmet katalogları oluşturulmuş; şirket genelindeki tüm birim, varlık ve servislerin dijital kimlikleri tanımlanmıştır. Bu çalışmalar ile entegre bilgi sistemleri kurulmuş, BT hizmetlerinin yönetimi ve izlenebilirliği kurumsal standartlara taşınmıştır.

Varlık Yönetimi ve Dijital Envanter

Gerçekleştirilen Gayrimenkul Varlık Sayım Projesi ile İş GYO bünyesindeki tüm gayrimenkul ve ekipman varlıkları sayılmış; dijital barkodlama yöntemiyle sistemlere tanımlanmıştır. Bu proje sayesinde varlıklar sistemsel olarak izlenebilir hale getirilmiş, envanter yönetiminde doğruluk ve kontrol seviyesi artırılmıştır.

Dijitalleşme ve Doküman Yönetimi

Şirket genelinde dijitalleşmeyi yaygınlaştırmak amacıyla, e-imza uygulamaları tüm evrak ve sözleşme süreçlerinde devreye alınmıştır. Bu uygulama ile fiziksel doküman bağımlılığı azaltılmış, işlem süreleri kısaltılmış ve mevzuata uyumlu, güvenli bir dijital imzalama altyapısı oluşturulmuştur.

İş ve Proje Yönetimi - Kurum Hafızası

Tüm birim ve çalışanların iş yapış modellerini kapsayacak şekilde, iş ve proje takibinde dünya genelinde yaygın olarak kullanılan Jira platformuna geçilmiştir. Bu adım ile proje yönetimi standartlaştırılmış, süreçlerin izlenebilirliği artırılmış ve kurum hafızasının dijital ortamda oluşturulması ve arşivlenmesi adına önemli bir dönüşüm süreci başlatılmıştır.

Yapay Zekâ ve Akıllı Asistanlar

İş GYO'nun kurumsal BT mimarisine uygun olacak şekilde Microsoft Copilot entegrasyonu gerçekleştirilmiş; iş süreçlerinde kullanılan uygulamalara yapay zekâ destekli asistanlar entegre edilmiştir. Bu sayede çalışanların operasyonel verimliliği artırılmış, bilgiye erişim hızlandırılmış ve dijital yetkinlikler desteklenmiştir.

Kurumsal Yönetişim ve Mevzuata Uyum

Kurumsal yönetim süreçlerinin dijitalleştirilmesi kapsamında, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) iş birliğiyle E-YKS (Elektronik Yönetim Kurulu Sistemi) kurulmuştur. Yönetim Kurulu toplantıları, ilgili mevzuatlara tam uyumlu şekilde elektronik ortamda gerçekleştirilmeye başlanmış; karar alma süreçlerinde hız ve güvenlik sağlanmıştır.

Değer Yaratımı

2025 yılı boyunca hayata geçirilen Bilgi Teknolojileri yatırımları; operasyonel verimliliğin artırılması, bilgi güvenliğinin güçlendirilmesi, kurumsal şeffaflığın desteklenmesi ve karar alma süreçlerinin hızlandırılması yönünde Şirket'e önemli katkılar sağlamıştır.

Modern ERP altyapısı, dijitalleşen iş ve doküman yönetimi süreçleri, gelişmiş siber güvenlik uygulamaları ve yapay zekâ destekli çözümler sayesinde; kaynakların daha etkin kullanılması, risklerin azaltılması ve sürdürülebilir büyümeyi destekleyen dijital bir yapı oluşturulmuştur. Bu çalışmalar, İş GYO'nun kurumsal değer zincirine teknoloji odağında uzun vadeli katma değer sağlamayı hedeflemektedir.

Gelecek Vizyonu

Bilgi Teknolojileri Birimi önümüzdeki dönemde; veri odaklı yönetim anlayışını daha da geliştiren, yapay zekâ ve otomasyon çözümlerini iş süreçlerine entegre eden ve siber güvenlik olgunluğunu sürekli artıran bir teknoloji yol haritası izlenmesi hedeflemektedir.

Kurumsal uygulamaların entegrasyonunun derinleştirilmesi, dijital yönetim ve raporlama kabiliyetlerinin güçlendirilmesi ile birlikte; İş GYO'nun hem grup şirketleriyle uyumlu hem de sektörel rekabette güçlü bir dijital altyapıya sahip olması amaçlanmaktadır. Bilgi Teknolojileri, önümüzdeki dönemde de şirket stratejilerini destekleyen ve değer yaratan bir iş ortağı olarak konumlanmaya devam edecektir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ; PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMI, KAMUYU AYDINLATMA, BİLGİ VERME FAALİYETLERİ VE GENEL KURUL SÜRECİ BAŞTA OLMAK ÜZERE TÜM YATIRIMCI İLİŞKİLERİ FAALİYETLERİNİ ETKİN BİR BİÇİMDE YÖNETMEKTEDİR.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri kapsamında Şirket'te 2005 yılında oluşturulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" aynı zamanda Şirket'in sürdürülebilirlik çalışmalarının koordinasyonundan da sorumlu olduğundan, faaliyetlerini "Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü" (Bölüm) olarak yürütmektedir. Bölüm, Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi ile Muhasebe Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Bölüm; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere, tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır.

Bölüm, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören Kurumsal Yönetim Komitesi ise Bölüm'ün yıl içerisinde yürüttüğü faaliyetleri aktif olarak gözetmekte ve düzenli olarak toplanmaktadır.

Bölüm'den sorumlu üst düzey yönetici aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarına katılmakta; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ile pay sahipleri başta olmak üzere yatırım şirketlerinin değerlendirme ve analizleri hakkında Komite'ye bilgi vermektedir. Komite toplantılarında alınan kararlar ve görüşülen konulara ilişkin hazırlanan dokümanlar, toplantılar sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır.

Yönetim Kurulu'na düzenli yapılan raporlamaların yanı sıra Bölüm, "Yıllık Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü Faaliyet Raporu" hazırlamakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmaktadır.

Bölüm ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini yürütmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Bölüm, 2025 yılı içerisinde; pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi taleplerini cevaplandırmıştır.

Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Bölüm tarafından tutulmuştur.

Pay sahipleri, doğrudan Bölüm çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölüm'ün e-posta adresi gerekse Şirket internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu ve özel sektör kuruluşları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi talepleri cevaplandırılmakta, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek verilmektedir.

Şirket'e ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip



edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama veya model güncelleme dönemlerinde gerekli destek verilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ile diğer finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır.

Pay sahipleri, internet sitesinin “Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü” üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu’nun (MKK) portalına bağlanarak Şirket hakkındaki temel bilgilere ulaşabilmekte olup, Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü’nde yer alan bilgilerin güncelliği takip edilmekte ve gerekli güncellemeler yapılmaktadır.

Ayrıca yayımlanan finansal sonuçlar vb. konularda Bölüm’ün “Dağıtım Listesi”ne kayıtlı pay sahipleri veya yatırım şirketi çalışanlarına düzenli olarak gönderim yapılmaktadır.

Genel Kurul Süreci

Şirket’in “2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı”, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; toplantı 20 Mart 2025 tarihinde, 681 milyon TL sermaye karşılığı ve %71 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK’nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi için “Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı” hazırlanmış ve tüm Genel Kurul dokümanları Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır. Ayrıca, hazır bulunanlar listesi hariç tüm Genel Kurul dokümanları İngilizce olarak da hazırlanarak Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm yabancı menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve toplantı tutanağı ayrıca Şirketler Bilgi Portalı’na da yüklenmiştir. Genel kurul süreci boyunca yapılan özel durum açıklamaları ve bildirimler, ayrıca Bölüm’ün “Dağıtım Listesi”nde yer alan yerli ve yabancı pay sahibi veya yatırım şirketleri ile de paylaşılmıştır.

İÇ SİSTEMLER BAŞKANLIĞI FAALİYETLERİ

Şirket'in İç Sistemler Başkanlığı'nın kuruluş ve işleyişi, idari yapılanması, faaliyetlerinin kapsamı, çalışanlarının görev ve sorumlulukları, çalışma usul ve esasları "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Sistemler Başkanlığı Görev Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmiştir. 2008 yılı Kasım ayında kurulan İç Sistemler Başkanlığı, Şirket'in diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup; 2012 yılı Haziran ayından itibaren faaliyetlerini Yönetim Kurulu'na bağlı ve sorumlu olarak sürdürmektedir. İç Sistemler Başkanlığı'nın görev ve sorumluluk alanına giren faaliyetlerin tamamı; Başkanlık çatısı altında yapılandırılmış olan Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi ile İç Denetim Birimi tarafından yürütülmektedir.

İç Denetim Faaliyetleri

Şirket'in denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim Birimi, Şirket'in her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte; inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

İç Denetim Birimi'nin yıl içerisindeki faaliyetleri, Denetimden Sorumlu Komite tarafından onaylanan ve Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe giren "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

Bağımsız ve tarafsız bir şekilde yürütülen iç denetim faaliyetleri kapsamında; Şirket faaliyetleri ile ilişkili risklerin kontrol altında tutulması, Şirket'te denetim kültürünün oluşturulması ve yaygınlaştırılması, buna ilaveten iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin de değerlendirilmesi yoluyla Yönetim Kuruluna güvence sunulması hedeflenmektedir.

Diğer yandan İç Denetim Birimi tarafından, gereği hâlinde ve denetim faaliyetlerinin bir uzantısı olarak; Şirket faaliyetlerinin geliştirilmesi ve faaliyetlere değer katılması amacıyla, herhangi bir idari sorumluluk üstlenmeksizin tavsiyede bulunma, yol gösterme benzeri danışmanlık faaliyetleri de yürütülmektedir.

Dönemsel ve riske dayalı olarak yürütülen iç denetim faaliyetleri, risk yönetimi ile kurumsal yönetim sistem ve süreçlerinin etkinlik ve verimliliğine katkı sağlayacak; Şirket kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri

Şirket'in risk yönetimi faaliyetleri, Başkanlık bünyesindeki Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından yürütülmektedir. Risk yönetimi fonksiyonu kapsamında, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde tespiti, izlenmesi, ölçülmesi ve Şirket Üst Yönetimine raporlaması yapılmaktadır. Buna ek olarak, Şirket'in risk yönetimi ile ilişkili dokümanlarının; değişen şirket ihtiyaçları doğrultusunda gözden geçirilmesi ve gereği hâlinde güncellenmesi sağlanmaktadır. Üçer aylık periyotlar dâhilinde kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda; Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgilere yer verilmektedir. Bu kapsamda Yönetim Kurulu'nun, Şirket'in faaliyetleriyle ilişkili güncel risk değerlendirmeleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar dâhilinde; ikişer aylık periyotlarda "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

İç kontrol sistemi; Şirket'in vizyon, misyon ve stratejileri ile uyumlu hedeflerine ulaşılması yönünde azami katkıyı sağlamak amacıyla işletilmektedir. İç kontrol faaliyetleri, genel kabul görmüş COSO (Committee of Sponsoring Organizations) iç kontrol uygulamaları çerçevesinde yürütülmekte olup; faaliyet sonuçları Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Uyum faaliyetleri; Şirket'te uyum riskinin, önemlilik ve risk bazlı yaklaşım çerçevesinde, amaca uygun ve etkin bir biçimde yönetilerek kontrol altında tutulmasını sağlamak; buna ilaveten Şirket'in faaliyetlerinin devamlı surette ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun şekilde yönetilmesi konusunda azami katkıyı sağlamak amacıyla yürütülmektedir. Yasal Uyum, Finansal Suçlar, Yaptırımlar ve Uluslararası Yükümlülükler ekseninde çalışmaların yapıldığı söz konusu fonksiyon altında; uyum ile ilgili konularda gerekli araştırma, inceleme, izleme, değerlendirme, bilgilendirme, yönlendirme, koordinasyon ve raporlama faaliyetleri de yürütülmektedir. Üçer aylık periyotlarda "Uyum Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin mümkün olduğunca proaktif biçimde yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulmuştur. Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Komite, çalışmalarını "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmekte olup; yıl içerisinde 6 kez toplanmıştır.

Şirket'in risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirket'in faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" ikişer aylık dönemler itibarıyla

Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlüklük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirket'in risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış; bu bağlamda Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması,

bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetmelik'te belirtilen görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de almak suretiyle gözetmiş,
- Şirket İç Denetim Birimi'nin yıllık denetim planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin bu plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş,
- Yıllık denetim planında yer almamakla birlikte, İç Denetim Birimi tarafından yürütülen araştırma, inceleme, soruşturma vb. konulardaki çalışmaları takip etmiş,
- Düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim faaliyetleri ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler ile ilgili bilgi almış,
- Şirket'in Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) uygulaması kapsamında ve TSRS ile uyumlu olarak hazırlanacak raporlarının zorunlu güvence denetimi hizmetinin, 2024 ve 2025 faaliyet dönemleri için önerilen bağımsız denetim firması aracılığıyla temin edilmesi hususunu Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirket'in iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

İNSAN KAYNAKLARI

İNSAN HAKLARI VE ÇALIŞAN HAKLARINA SAYGIYI AYRICA FIRSAT EŞİTLİĞİNİ BENİMSEYEN İŞ GYO, ÇALIŞANLARLA **UZUN SOLUKLU İŞ BİRLİKLERİ SÜRDÜRÜLMESİNİ HEDEFLER VE ÇALIŞAN MEMNUNİYETİNİ GÖZETİR.**



geleceğin liderleri

İş GYO'nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları, kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedir. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışanı Geleceğin Lideri"dir.

İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirket'e katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla Şirket'in stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer birimler ile iş birliği içinde, iletişime açık çalışma biçimi sistemi oluşturmuştur. Bu kapsamda Şirket bünyesinde; yetenek kazanımı (işe alım), performans yönetimi, kariyer planlama, organizasyonel gelişim, ücret ve yan haklar yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi stratejik insan kaynakları uygulamaları yürütülmektedir. Verimliliği artırmak ve iş yaşamının niteliğini yükseltmek amaçları doğrultusunda çalışmalarına yön veren İş GYO; kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde yetenek kazanımı (işe alım), (işe alım) ve yeteneğin sürdürülebilir şekilde kuruma kazandırılması gibi yetenek yönetimi faaliyetlerini de sürdürmektedir.



İş GYO'nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'nin desteğini yanlarına alarak kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedir. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışanı Geleceğin Lideri"dir.

İnsan kaynakları yönetimi bakımından, yetenek kazanımlarının ön plana çıktığı, çalışanların maddi ve duygusal refahlarının desteklenmesine yönelik konuların gündemde olduğu 2025 yılında, İnsan Kaynakları ve Eğitimi Birimi ihtiyaç ve beklentileri doğru analiz ederek, gerekli aksiyonları almış ve uygulamaları hayata geçirmiştir.

Kariyer Mimarisi

2025 yılında hayata geçirilen uygulamalardan bir tanesi de "Kariyer Mimarisi" projesi olmuştur. Kariyer mimarisi alanında yürütülen stratejik dönüşüm projesi kapsamında, global ölçekte uzman bir danışmanlık firması ile iş birliği gerçekleştirilerek şirketimizin unvan ve kademe yapısı ve kariyer yolları bütüncül bir yaklaşımla yeniden tasarlanmıştır. Ulusal ve uluslararası sektör analizleri

doğrultusunda oluşturulan bu yeni yapı ile kurumumuza özgü, rekabet avantajı sağlayan ve sektörde fark yaratan modern bir kariyer mimarisi oluşturulmuştur. Hayata geçirilen yeni yapı ile rol ve sorumlulukların şeffaf ve tutarlı şekilde tanımlanması sağlanırken, kariyer yolları somut hale getirilerek organizasyon şemamız güncellenmiştir. Çalışan gelişimini destekleyen, iç mobilitayı teşvik eden ve sürdürülebilir yetenek yönetimi altyapısını güçlendiren güçlü bir çerçeve tesis edilmiştir. Bu dönüşüm, organizasyonel çevikliği artıran ve uzun vadeli kurumsal değer yaratımını destekleyen stratejik bir kilometre taşı niteliğinde olmuştur.

İnsan Kaynakları Politikası

Şirket'in ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal haklarının iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve çalışanların eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

KADIN İŞ GÜCÜNE YÜKSEK ÖNEM VEREN İŞ GYO, KADINLARIN ÇALIŞMA HAYATINA KATILIMINI ARTIRMAYA YÖNELİK FIRSAT EŞİTLİĞİ SUNAR.

İnsan Kaynakları Politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; Şirket ile ortak değerleri paylaşan insan kaynağının seçilip, rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetleri gerçekleştirilmekte ve böylelikle ortak bir kurum kültürü oluşturulması amaçlanmaktadır. Tüm faaliyetlerini, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin ilkeleriyle uyumlu olarak yürüten Şirket, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve Uluslararası Çalışma Örgütü'nün çalışma hakları, insan hakları ve sosyal adalet gibi temel ilkeler başta olmak üzere ülkemizin bu konuda taraf olduğu uluslararası sözleşmelerin gereklerini yerine getirme konusunda özen gösterir. İnsan hakları ve çalışan haklarına saygıyı ve fırsat eşitliğini benimseyen Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir.

İş GYO, adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı ve insana yakışır çalışma hakları hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dâhil etmeyi amaçlar. Kadın iş gücüne yüksek önem veren Şirket, kadınların çalışma hayatına katılımını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar. Şirket, yetenek kazanımı açısından 2025 yılında 15 yeni çalışanı bünyesine katmış olup, 2025 yılında Şirket'te 13 kişi terfi etmiştir.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. İş GYO,

çalışanlarıyla ilgili verdiği tüm kararları; ırk, din, dil, etnik kimlik veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, medeni durum, yönelim, görüş veya farklılık ayrımı yapmaksızın verir. Şirket bünyesinde sendikal yapılanma bulunmamaktadır. Dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını destekleyen Şirket'te söz konusu hakları engelleyici bir düzenleme bulunmamakla birlikte, bugüne kadar çalışanlarımızca bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve pay sahiplerine katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir. Bu nedenle; performans değerlendirme kriterleri ve çıktı sonuçları çalışanlar ile şeffaflık ilkesi çerçevesinde paylaşılmaktadır. 2025 yılı içerisinde performans değerlendirme sürecine dâhil olan çalışanlar ile yöneticileri tarafından "geri bildirim görüşmesi" gerçekleştirilmiştir.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup, güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Gelişim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.



İş GYO cinsiyet ayrımı olmaksızın eşit işe eşit ücret anlayışını benimsemektedir. İş GYO’da tüm çalışanlar asgari ücretin üstünde ücretlendirilmektedir. İşe alım, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular çalışanların bilgisine sunulmaktadır.

İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen Şirket, çalışan memnuniyetini gözetmektedir. Bu kapsamda Şirket, çalışanlarımızın aileleriyle birlikte sağlıklı bir hayat sürdürebilmeleri için çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kapsamlı ve hibrit içerikli kurumsal sağlık sigortası sağlamakta, tüm çalışanlara yaşamın olası olumsuzluklarına karşı hayat sigortası yapmakta ve çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek ödemesi yapılmakta ve ulaşım için servis imkânı sunulmakta veya ulaşım desteği sağlanmaktadır.

Çalışanların duygusal refahlarının korunması ve artırılması açısından Şirket, hem çalışanların hem de aynı evi paylaşan aile bireylerinin yararlanabileceği “Çalışan Destek Programı” hizmeti sunmaktadır. Çalışan Destek Programı’nın içeriği; diyetisyen, psikolojik danışmanlık ve ihtiyaç duyulan

herhangi bir konuda çalışanların danışabilecekleri alanları kapsamaktadır. Aynı zamanda Şirket tarafından çalışanlara; Anadolu ve Avrupa yakası olmak üzere iki farklı yerleşkede, haftanın tüm günlerinde faydalanabilecekleri spor salonu üyeliği ücretsiz olarak sunulmaktadır.

Şirket, çalışanlarının iş-yaşam dengesini kurabilmelerine destek olabilmek ve çalışan memnuniyetini artırmak için uzaktan çalışma modelini kapsayacak şekilde “Hibrit Çalışma Modeli” uygulamaktadır.

Şirket, Türk İş Hukukunun yasalar çerçevesinde düzenlediği ücretli, ücretsiz analık izinlerini, babalık iznini ve süt izinlerini eksiksiz kullandırmakta olup, çalışanlara hayatın olağan akışı içerisinde oluşabilecek farklı durumlar için yasal düzenlemelere ek mazeret izinleri de tanımlamıştır. Tüm çalışanların cinsiyet farkı gözetmeksizin sağlık, güvenlik ve refahlarının sağlanması önem arz etmekte olup, kadın çalışanların farklılaşan talep ve ihtiyaçları gözetilir. Bu kapsamda, Şirket’te doğum izninden dönen kadın çalışanların kullanımına özel süt odası tahsis edilmiştir. Ayrıca Şirket’e yeni katılan yeni çalışma arkadaşlarına hoş geldin paketi sunularak, ilk iş günlerini daha anlamlı kılmaya gayret edilmektedir. Şirket kültürünün bir parçası olan iş-

İNSAN KAYNAKLARI

ŞİRKET, SAHİP OLDUĞU KURUM KÜLTÜRÜNÜN VE DEĞERLERİN IŞIĞINDA, İŞ SÜREKLİLİĞİNDEN VE ÇALIŞANLARININ SAĞLIĞINDAN VE REFAHINDAN TAVİZ VERMEDEN ÇALIŞMAYA DEVAM EDECEKTİR.

yaşam dengesinde aile ilişkileri önemsenmekte ve ebeveyn olan çalışanlara, karne günlerinde çocuklarıyla özel vakit geçirebilecekleri izin imkânı sağlanmaktadır. Bunlara ek olarak, çalışanlara doğdukları ay içerisinde kullanabilecekleri bir günlük doğum günü izni de verilmektedir. Ayrıca, her ayın son iş günü, tüm çalışanlar ofis gününde bir araya gelerek, birlikte keyifli anları kutlamaktadır.

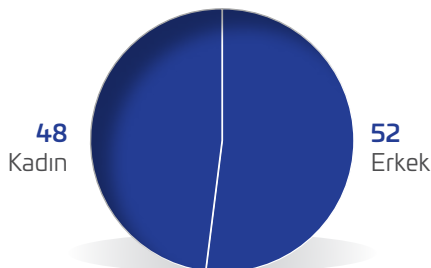
Çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefleyen ve çalışan memnuniyetini gözetten Şirket, güçlü ve geliştirilmesi gereken alanları tespit etmek amacıyla gerçekleştirmiş olduğu çalışan bağlılığı anketi sonuçlarını gözeterek insan kaynakları kariyer mimarisi projesini yıl

içerisinde hayata geçirerek tüm çalışanlara bilgilendirmeler yapmıştır. Şirket, sahip olduğu kurum kültürünün ve değerlerin ışığında, iş sürekliliğinden ve çalışanlarının sağlığından ve refahından taviz vermeden çalışmaya devam edecektir.

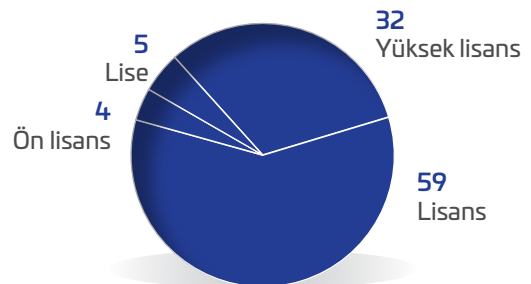
İş GYO'da Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemelerine katkı sağlaması, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirket'in hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarının, fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır.

Cinsiyet Dağılımı (%)



Eğitim Dağılımı (%)





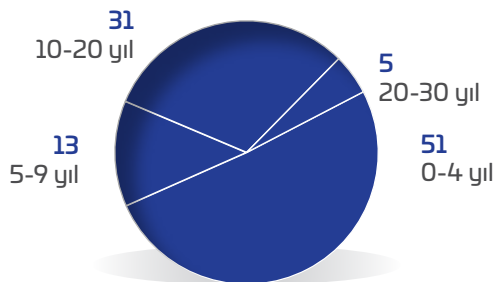
2025 yılında da Şirket'in yönetsel stratejilerine paralel olarak çalışanların eğitim programlarına katılımının sağlanmasına devam edilmiştir. 2025 yılında teknik açıdan gelişimi sağlayacak seminer ve sektör etkinliklerine katılım sağlanmış olup teknik ve mesleki açıdan gelişim sunacak eğitimler ve zorunlu koruyucu eğitimler gerçekleştirilmiştir. 2025 yılında çalışan başına ortalama 11,5 saatlik eğitim gerçekleştirilmiştir. Ayrıca yetkinlik geliştirme konusunda global takibi ve zengin eğitim veri tabanı sağlanması

nedeniyle LinkedIn Learning ile kurumsal iş birliği sağlanarak çalışanlarımıza eğitim portalı oluşturulmuştur.

Bu yıl içerisinde düzenlenen Motivasyon Eğitimi, çalışanlarımızın takım ruhunu güçlendirmek ve Şirket'in yıllık vizyon hedeflerini paylaşmak amacıyla tüm çalışanlarımızın katılımıyla Antalya'da düzenlenmiştir. Düzenlenen etkinlik, çalışanların iş yeri dışında keyifli vakit geçirmelerini sağlayarak verimli ve bütünleştirici bir deneyim sunmuştur.

Ayrıca, çalışanlar yıl içerisinde, Şirket'in yönetsel stratejilerine paralel olarak, kendi alanlarına özgü farklı konularda teknik ve mesleki eğitimlere, seminerlere ve zirvelere katılım sağlamışlardır.

İş Tecrübesi Dağılımı (%)



Organizasyon Yapısı

2025 yılı içerisinde kariyer mimarisi projesi ile birlikte piyasa araştırmaları ve değişen ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak organizasyonel değişiklikler yapılmıştır.

SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

İş GYO'nun, ana ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak; kiralama faaliyetleri, taşınmaz alım satım işlemleri, proje geliştirme faaliyetleri ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları, ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile diğer bankacılık hizmetleri, diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

İş GYO'nun faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2025 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 963.416.117 TL'dir. Şirket 2025 yılı içerisinde ilişkili tarafı Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 2.855.000.000 TL+KDV bedelle taşınmaz alımı gerçekleştirmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2025 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 237.697.260 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır.

İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, ihraç etmiş olduğu borçlanma araçlarının 107.011.091 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO 2025 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 27 no'lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde; "Şirketimizin, ana ortağımız Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2025 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek

nitelikte herhangi bir idari yahut adli yaptırım uygulanması söz konusu olmamıştır.

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş. şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. Türkiye İş Bankası A.Ş. hem Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından hem de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenmektedir. İş GYO da, aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetime tabidir. Dolayısıyla her iki şirketin aksiyonları ve faaliyetleri hukuka uygundur. Hâlihazırda kanunlar hâkim şirketin veya ona bağlı şirketin yararına karar alınmasına engel olmaktadır. Bu sebeple, mevcut söz konusu düzenlemeler dışında başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Şirket'in, ilave önlem almamış olması sebebiyle uğradığı zarar söz konusu değildir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6 ve 1.3.7 sayılı İlkeleri Kapsamında Açıklama

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhrı hisismlarının, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, Şirket'e ulaşan ve bilgilendirme gerektiren bir işlemi bulunmamaktadır.

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Hasan Cahit Çınar, Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı, İş Enerji Yatırımları A.Ş., Maxi Digital GmbH ve Jourma GmbH firmalarında Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş., ve Polat Enerji Yatırımları A.Ş. firmalarında Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Is Energy Investments BV, Mimas Solarpark KFT, TİBAŞ 100. Yıl Vakfı ve Moka United Ödeme Hizmetleri ve Elektronik Para Kuruluşu A.Ş. firmalarında Yönetim Kurulu Üyesi,

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Murat Karluk Çetinkaya, T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi;

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan Türkiye İş Bankası İştirakler Bölüm Müdürü, Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş., Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Güv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. ve Is Technology Investments B.V.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de ve İş Enerji Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İşbank AG, Maxis GSPY Temiz Enerji GSYF Yatırım Komitesi, Trakya Yatırım Holding A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.,

Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye İş Bankası Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü'nde Üye,

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Vahide Uyar, Türkiye İş Bankası A.Ş. Ticari Bankacılık Ürün Bölüm Müdür'ü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Behice Çiler Zorlu T. İş Bankası A.Ş. Maltepe İstanbul Şube Müdürü,

Şirket Genel Müdürü Sayın Ömer Barlas Ülkü ise Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Şirket'in idari sorumluluğu bulunan bazı yöneticileri Şirket'in iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nda görev yapmakta olup, söz konusu hususa yöneticilerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin söz konusu görevleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirket'in faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne tanınan mali menfaatler ücretten oluşmakta olup, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne yıl içerisinde sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 46.448 bin TL'dir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 15.526 bin TL'dir.

Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst yönetime verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarı 4.814 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirket'in, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- 28 Ocak 2025 tarihli ve 32796 sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 14 Şubat 2025 tarihli ve 32813 sayılı Resmî Gazete'de "İşletmenin Muhasebesiyle İlgili Olmayan Ticari Defterlerin Elektronik Ortamda Tutulması Hakkında Tebliğ"
- 15 Şubat 2025 tarihli ve 32814 sayılı Resmî Gazete'de "Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 582)"
- 11 Mart 2025 tarihli ve 32838 sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 30 Mayıs 2025 tarihli ve 32915 sayılı Resmî Gazete'de "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 12 Haziran 2025 tarihli ve 32924 sayılı Resmî Gazete'de "Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 16 Temmuz 2025 tarihli ve 32957 sayılı Resmî Gazete'de "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Usul Esaslara İlişkin Kurul Kararı"
- 13 Ağustos 2025 tarihli ve 32985 sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 11 Eylül 2025 tarihli ve 33014 sayılı Resmî Gazete'de "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 22 Kasım 2025 tarihli ve 33085 sayılı Resmî Gazete'de "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği"
- 02 Aralık 2025 tarihli ve 33095 sayılı Resmî Gazete'de "Binalar ile Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"

yayımlanmış olup; adı geçen mevzuat değişiklikleri İş GYO faaliyetleri açısından değerlendirilmekte ve mevzuatlara uyum için gerekli görülen tüm çalışmalar yapılmış ya da yapılmaktadır.

HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

Vergi Danışmanı

Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

PwC Bağımsız Den.ve Serbest Muhasebeci Mali Müş. A.Ş.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Portföy Yönetim Şirketi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Aracı Kurum

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Varlık Kiralama Şirketi

Levent Varlık Kiralama A.Ş.

2025 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2025 Yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler

İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (İŞMER)

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır.

Şirket ve Şirket'in hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir. Toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikamız doğrultusunda, İş GYO olarak çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağımıza alan, öncelikli konularımız çerçevesinde çocukların donanımını artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikamız oluşturulmuş; politika Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirket kurumsal internet sitesi aracılığıyla açıklanmıştır. Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikamızın temelinde, çağdaş insan ve kentlere yakışan mekân oluşturma misyonumuz ile çalışmalarımızı sürdürmemizin sonucu olan çevremizi değiştirme, dönüştürme etkimiz ve gücümüz yer almaktadır. Yaşadığımız dünyaya, yaşadığımız topluma ve insanımıza karşı sorumluluğumuzu yerine getirirken tüm paydaşlarımız nezdinde değer yaratma önceliğimiz ve çalışanlarımızın toplumsal sorunlara duyarlılığı doğrultusunda çözüm üretme yetkinliklerimizi kullanıyor, odaklandığımız ve etkilediğimiz alanlarda değişim yaratacak toplumsal değer üretmeyi ilke ediniyoruz.

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dâhilinde bağışta bulunabilir.

Şirket'in sosyal sorumluluğunu yerine getirme konusundaki hassasiyetinin kamuoyundaki algılanmasına olumlu yönde katkı sağlanması amacıyla; maddi ya da gayri maddi yarar sağlaması şartı aranmaksızın;

Eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konularıyla ilgili olarak veya

Ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetlerle ilgili olarak bağış yapılabilir.

Yıl İçerisinde Yapılan Bağışlar

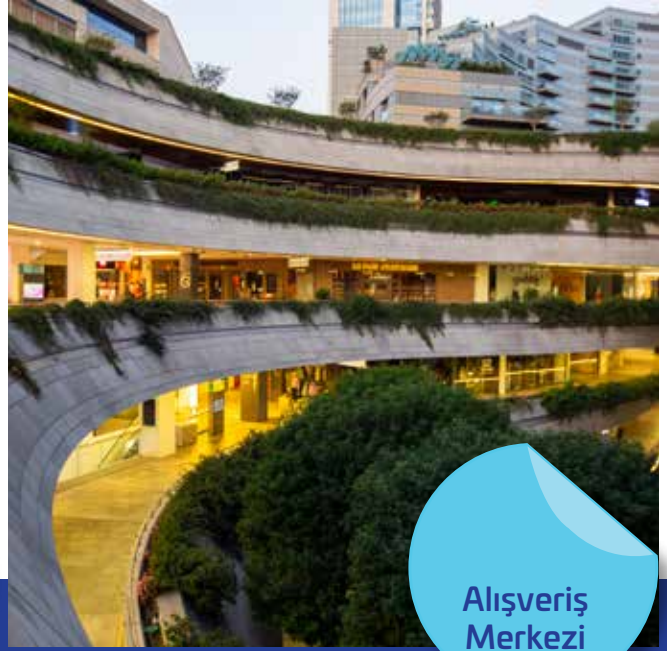
Şirket'in Genel Kurul tarafından belirlenen 2025 yılı bağış üst sınırı 2.025.000 TL'dir. Yıl içerisinde, Türkiye Spastik Çocuklar Vakfı'na 150.000 TL ve Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'na 285.000 TL olmak üzere 435.000 TL bağış yapılmıştır. Genel Kurul'da söz konusu hususta pay sahiplerine bilgi verilecektir.

PORTFÖY BİLGİLERİ

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



Ofis



Alışveriş
Merkezi

- İş Kuleleri Kompleksi (Şube Binası, Kule 2 ve Kule 3)
- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
- Maslak Ofis Binası
- Taksim Ofis Lamartine
- İzmir Hizmet Binası
- İçerenköy Ofis Binaları
- Parmakkapı Binası

- Kanyon AVM
- Ege Perla AVM
- Kule Çarşı
- Marmaris Mallmarine AVM
- Tuzla Meydan Çarşı



**DENGELİ
PORTFÖY**



Stok



Gayrimenkul Projeleri



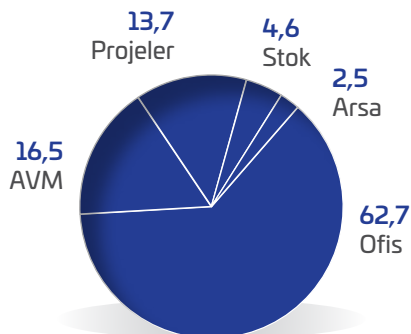
Arsalar

- Kartal Manzara Adalar (7 adet konut)
- Litus İstanbul (38 adet konut)

- Kasaba Modern Projesi
- Balmumcu Projesi
- Tuzla Konut Projesi
- Avrupa Residence Şişli - 2 Projesi (Eski Profilo AVM)

- İzmir Şehitler Arsaları
- İstanbul Levent'te Bulunan Arsalar (7.613 m²)
- İstanbul Çekmeköy'de Bulunan Arsalar (7.751,1 m²)

Gayrimenkul Portföyü Değeri Dağılımı (%)



Portföyümüz ağırlıklı olarak konut ve ticari gayrimenkullerden oluşurken, bu varlıklar toplam portföyün yaklaşık %96'sını teşkil etti.

PORTFÖY BİLGİLERİ

İş Kuleleri Kompleksi

(Şube Binası, Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı)



Lokasyon:
İstanbul-Beşiktaş, Levent

Portföye Giriş Tarihi:
1999

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):
65.781

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
15.334.997.000

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi



Lokasyon:
İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:
2016

Toplam Brüt Alan (m²):
184.653

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
14.246.300.000





Kanyon Alışveriş Merkezi



Lokasyon:
İstanbul-Şişli, Levent

Açılış Tarihi:
2006

Toplam Kiralanabilir Alan (m²):
42.210*

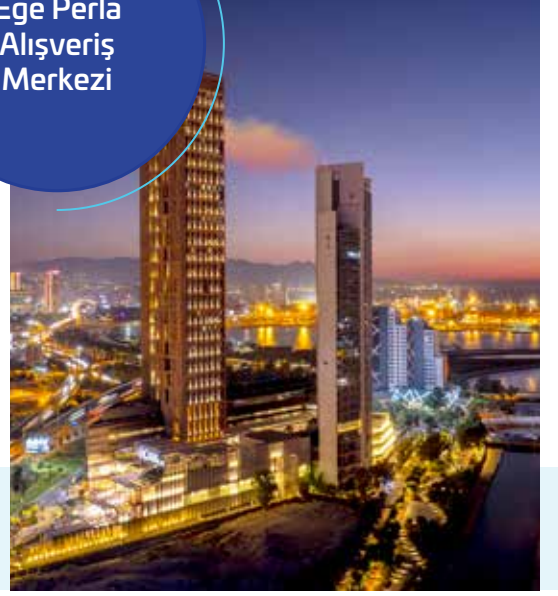
Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
5.727.840.000**

BREEAM®

* AVM toplam brüt kiralanabilir alandır.

** İş GYO payı tüm AVM'de %50 olup İş GYO payının değeri verilmiştir

Ege Perla Alışveriş Merkezi



Lokasyon:
İzmir-Konak

Açılış Tarihi:
2017

Toplam Kiralanabilir Alan (m²):
23.096

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
1.845.920.000



PORTFÖY BİLGİLERİ

Tuzla Meydan Çarşı



Lokasyon:
İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:
2016

Toplam Kiralanabilir Alan (m²):
3.595

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
299.410.000

Mallmarine Alışveriş Merkezi



Lokasyon:
Muğla-Marmaris

Açılış Tarihi:
2001

Toplam Kiralanabilir Alan (m²):
3.463

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
278.727.000

**İçerenköy Ofis
Binaları**
(C-D Blok)



Lokasyon:
İstanbul-Ataşehir

Portföye Giriş Tarihi:
2025

Toplam Brüt Alan (m²):
6.133

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
420.300.000

**Parmakkapı
Binası**



Lokasyon:
İstanbul-Beyoğlu

Portföye Giriş Tarihi:
2025

Toplam Brüt Alan (m²):
1.988

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
675.075.000

PORTFÖY BİLGİLERİ

ofis
Lamartine

Maslak Ofis Binası



Lokasyon:
İstanbul-Sarıyer

Portföye Giriş Tarihi:
2001

Toplam Kiralanabilir Alan (m²):
10.987

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
2.030.120.000

Taksim Ofis
Lamartine



Lokasyon:
İstanbul-Beyoğlu

Tamamlanma Tarihi:
2013

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):
3.949

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
1.305.130.000



İzmir Hizmet Binası



Lokasyon:
İzmir-Konak

Portföye Giriş Tarihi:
2025

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):
9.567

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
1.196.830.000

Litus İstanbul



Lokasyon:
İstanbul-Üsküdar, Altunizade

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
2.386.466.000*

Toplam Satılabilir Alan (m²):
13.000

* Stoklarda bulunan 38 adet bağımsız bölümün İş GYO payını yansıtmaktadır.

PORTFÖY BİLGİLERİ



Kasaba Modern Projesi



Lokasyon:
İstanbul-Çekmeköy, Ömerli

Yatırım Bedeli (ABD doları):
230.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
2.180.431.000**

* 3 etaptan oluşan projenin, finansman ve KDV hariç, arsa dâhil toplam yatırım bedelidir.

** İş GYO yaklaşık %44 oranında mülkiyet hakkına sahip olup, ekspertiz değeri İş GYO payını yansıtmaktadır.

Balmumcu Projesi



Lokasyon:
Beşiktaş

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
538.520.000*

* Finansman ve KDV hariç, arsa dâhil bedeldir.

Arsa niteliğindeki taşınmazın KDV hariç 24.240.000 ABD doları bedel ile vadeli olarak satılmış olup, taşınmazın tapu devir işlemi satış bedelinin tamamının tahsilatını müteakiben yapılacaktır.

Tuzla Projesi



Lokasyon:
İstanbul-Tuzla

Yatırım Modeli:

İş GYO ile Yapıtaş Gayrimenkul İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (Akgün Grubu) ve Misek İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ortaklığı arasında Arsa Payı Satış Vaadi Karşılığı İnşaat ve Hasılat Paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu projede İş GYO'nun hasılat payı %35, Akgün Grubu ve Misek İnşaat ortaklığının yüklenici olarak payı %65'tir.

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
2.800.250.000

Avrupa Residence Şişli - 2 Projesi (Eski Profilo AVM)



Lokasyon:
İstanbul-Şişli

Yatırım Modeli:

İş GYO ile Artas İnşaat arasında imzalanan "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" uyarınca 321 adeti konut, 18 adeti ticari birimden oluşan proje geliştirilmektedir. Tüm giderlerin Artas İnşaat tarafından karşılanacağı projede, satışlar kapsamında elde edilecek gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak İş GYO'ya ödenmektedir. İş GYO'ya ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon ABD doları+KDV olarak belirlenmiştir.

Ekspertiz Değeri (TL - KDV hariç):
2.572.477.000

YÖNETİM KURULU’NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu’na

1. Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Şirket”) 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu’nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun Şirket’in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS’lere”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (“Etik Kurallar”) ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket’ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket’in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 10 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu’nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul’a sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket’in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket’in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu’nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket’te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,

Şirket’in araştırma ve geliştirme çalışmaları,

Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı’nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket’in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS’lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu’nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Şubat 2026

2025 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2025 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2025 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu'nun okunması,
3. 2025 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. 2024 yılı TSRS (Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları) uyumlu Sürdürülebilirlik Raporunun okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
5. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atamanın Genel Kurul'un onayına sunulması,
6. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2025 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
7. 2025 yılı kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
8. Yönetim Kurulu üye sayısının ve görev süresinin belirlenmesi, belirlenen üye sayısına göre seçim yapılması,
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
10. Denetçinin seçilmesi,
11. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
12. 2025 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2026 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
13. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Dilekler ve kapanış.

ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pay Sahiplerimiz,

2025 yılı, küresel ekonomilerde enflasyon baskısı, merkez bankalarının sıkı para politikaları ve devam eden jeopolitik gerilimlerin şekillendirdiği belirsiz bir görünüm altında geçmiştir. Bu ortam, kısa vadede finansal piyasalarda dalgalanmalara ve yatırımcı davranışlarında temkinli bir yaklaşımın öne çıkmasına neden olmuştur.

Enflasyonla mücadele kapsamında başta gelişmiş ekonomiler olmak üzere uygulanan sıkı finansal koşullar, jeopolitik risklerin sürmesi, siyasi gerginlikler ve küresel ticaretteki yavaşlama, dünya ekonomisi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiştir. Buna karşın yılın ikinci yarısından itibaren bazı bölgelerde ekonomik dengelenme sinyalleri gözlemlenmiş, küresel büyümenin sınırlı da olsa istikrar kazandığı bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Türkiye ekonomisi de küresel eğilimlerle paralel bir süreçten geçmiştir. Enflasyonla mücadeleyi merkeze alan yeni makroekonomik düzen çerçevesinde uygulanan para ve maliye politikaları, ekonomide dengelenme sürecinin kademeli olarak ilerlemesini sağlamıştır.

Türkiye ekonomisinde 2025 yılında büyüme eğilimi devam etmiş, sıkı para ve maliye politikalarının etkisiyle iç talepte daha dengeli bir seyir izlenmiştir. Enflasyonla mücadele ekonomi politikalarının temel odağında yer almış; finansmana erişim daha seçici ve maliyet odaklı bir yapıda seyretmiş ve tüm bunların sonucunda 2025 yılı TÜFE artışı %30,89 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye gayrimenkul sektöründe, 2025 yılında enflasyonist ortamın etkisiyle reel getiri arayışı devam etmiş ancak finansman maliyetlerinin yüksekliği bu talebin sınırlı kalmasına neden olmuştur. Konut tarafında krediye erişimde devam eden zorluklar sebebiyle ipotekli satışların payı düşük kalmaya devam etse de bir önceki yıla oranla artış gözlemlenmiştir.

Konut sektöründeki tüm bu zorluklara rağmen konut satışları, 2025 yılında bir önceki yıla oranla %14,3 artarak toplam 1.688.910 adet kaydedilmiştir. İpotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 artarak 236.668 adet olmuştur. TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,2 oranında artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre

ise %29,0 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %1,4 oranında azalış göstermiştir. TCMB konut fiyat endeksi İstanbul'da Aralık 2025'te bir önceki aya göre %0,2 azalış, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %28,5 oranında artış göstermiştir.

İş GYO, 2025 yılında da uzun vadeli ve sürdürülebilir değer yaratma hedefi doğrultusunda; güçlü finansal yapısını koruyan, portföy kalitesini sürekli geliştiren, talep ve finansal yönlü riskleri etkin şekilde yöneten bir stratejiyle finansal durumunu etkin şekilde yönetmeye, devam eden projelerini tamamlamaya, satış ve kira gelirlerini artırmaya odaklanmıştır.

İş GYO, 2025 yılında da paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılma misyonu doğrultusunda çevresel, sosyal ve yönetişimsel (ÇSY) konulara yönelik çalışmalarına devam etmiştir

2026 yılında İş GYO, mevcut projelerini devam ettirirken, yeni yatırımlarını şekillendirmeye ve portföyünü niteliksel olarak geliştirmeye odaklanacaktır. Kiralık portföyün sürdürülebilirliği ve gelirlerin reel olarak artırılması temel öncelikler arasında yer alacak; uzun vadeli kira sözleşmeleri, güçlü kiracı profili ve yüksek doluluk oranları ile istikrarlı nakit akışının korunması hedeflenecektir

31.12.2025 itibarıyla,

- Aktiflerimiz 58.193 milyon TL,
- Özkaynaklarımız 50.250 milyon TL,
- Toplam portföy değerimiz 57.245 milyon TL,
- Gayrimenkul portföy büyüklüğümüz 54.793 milyon TL

olarak kaydedilirken net dönem zararımız ise 958 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısı'nda karara bağlanır. Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,

Şirket'in kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu'nun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde, bunun nedenleri ile

dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır. Kâr payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

YÖNETİM KURULU'NUN 2025 YILI KÂRININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2025 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	958.750.000,00	
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	129.882.114,85	
	Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi	Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3.	Dönem Kârı	603.377.924,00	1.254.160.438,90
4.	Vergiler (-)	1.561.697.670,00	33.375.738,76
5.	Net Dönem Kârı (=)	-958.319.746,00	1.220.784.700,14
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	61.039.235,01
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	0,00	1.159.745.465,14
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	435.000,00	0,00
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0,00	1.159.745.465,14
	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	47.937.500,00
11.	- Nakit	0,00	47.937.500,00
	- Bedelsiz	0,00	0,00
	- Toplam	0,00	47.937.500,00
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	0,00
13.	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	0,00
	- Çalışanlara	0,00	0,00
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	0,00
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	32.062.500,00
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	3.206.250,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	1.076.539.215,14
	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	80.000.000,00	0,00
20.	- Geçmiş Yıl Kârı	80.000.000,00	
	- Olağanüstü Yedekler		
	- Diğer Yedekler		
	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklardan Ayrılacak Yedek Akçe	64.245.485,01	0,00
	- Geçmiş Yıllar Karından Ayrılacak Yedek Akçe	64.245.485,01	0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2025 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu

GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORAN (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
A	114.285,711	0,00	%0,0	0,0834	%8,34
NET B	79.885.714,289	0,00	%0,0	0,0834	%8,34
TOPLAM	80.000.000,000	0,00	%0,0	-	-

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve ilkelere uyumu gözeten Şirket, ilkelerin dört ana unsuru olan eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimseyerek faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu kapsamda Şirket, pay sahipliği haklarının kullanımı ve kamunun aydınlatılması konularında ilgili düzenlemeler çerçevesinde hareket etmekte, tüm menfaat sahipleriyle olan ilişkilerin kamuya açıklanmış "Etik Kurallar" çerçevesinde yürütülmesini gözetmekte ve Şirket Yönetim Kurulu oluşturulan Komiteler ve mekanizmalar kapsamında faaliyetlerini ilkelere uyumlu olacak şekilde yürütmektedir.

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri ile genel kurul işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımını ilgilendiren süreçleri etkin bir biçimde yönetmiştir. Bölüm, söz konusu süreçlere ilişkin hususların kamuya açıklanmasında aktif olarak görev almış, Şirket internet sitesinin pay sahiplerini yakından ilgilendiren bölümlerinin güncel tutulmasını sağlayarak pay sahipliği haklarının kullanımını gözetmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere, 1'i icrada görevli, 9 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmekte olup; gerçekleştirilen genel kurul toplantısında 1 üye ve yıl içerisinde de 1 yönetim kurulu üye değişikliği ile birlikte toplam 2 yeni üye. yeni üye seçilirken, diğer 7 üye yeniden seçilerek görevlerine devam etmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin kaç yıldır Şirket Yönetim Kurulu'nda görev aldığı, Şirket dışı görevleri gibi bilgiler üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer almaktadır.

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, 2025 yılı içerisinde toplam 3 defa toplanmış; yönetim kurulu

toplantılarının biri hariç tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yıl içerisinde kararlar katılanların oy birliğiyle alınmıştır. 2025 faaliyet dönemi içerisinde gerçekleşen yönetim kurulu toplantılarına katılım oranını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır:

01 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 Dönemi	
Katılım Oranları	
Hasan Cahit Çınar	%100
Murat Karluk Çetinkaya	%100
Ömer Barlas Ülkü	%100
Murat Doğan	%67
Behice Çiler Zorlu	%100
Vahide Uyar	%100
Oğuz Cem Çelik	%100
İlkay Arıkan	%100
Mehmet Gökpinar	%100

Yönetim Kurulu bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş, Komiteler faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumlulukları kapsamında etkin olarak yürütmüş, hazırlanan raporlar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar ile Yönetim Kurulu'nun çalışmalarına katkıda bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirket'te Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, Komite başlıca görevleri

kapsamında kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri takip etmekte, Şirket'in ilkelere uyumunu izlemekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini yaparak gerekli çalışmaları yürütmekte ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunarak kurumsal yönetim sisteminin sürekli olarak iyileştirilmesinde aktif rol oynamaktadır.

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmiş, rapora bağlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca, Yönetim Kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlerin belirlenmesine ilişkin tavsiye niteliğinde karar alıp, Yönetim Kurulu'na öneride bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Şirket'in Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında görevlendirilmiş olup, bu kapsamda Komite sürdürülebilirlik çalışmalarını yönetmiş, sürdürülebilirlik uygulamalarının hedef, strateji ve iş süreçlerine entegre edilmesini gözetmiş ve yıl içerisinde ÇSY kapsamında yürüttüğü faaliyetleri Yönetim Kurulu'na raporlamıştır.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmiş, Şirket iç sistemlerinin işleyişini ve etkinliğini rapora bağlamıştır.

Şirket, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir.

Şirket, uyulması zorunlu olmayan ilkelere; 3.2.2., 3.3.5., 4.2.8., 4.4.2., 4.4.7., 4.6.1., 4.6.5. sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.5.2., 3.2.1., 4.3.9., 4.5.5. sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır. Yıl içerisinde, kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirket'in ilkelere uyum durumuna ve kısmen uyum sağlanan ve uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir. Kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanmayan gönüllü ilkeler genel olarak; kapsamlı düzenleme gerektiren, ülkemizde çok fazla uygulama örneği olmayan veya mevcut Şirket ölçeği veya Yönetim Kurulu yapılanması kapsamında ilave düzenleme yapılmamış konulara ilişkin olup, Şirket'in ilgili ilkelere uyum sağlama konusunda yakın vadede bir planı bulunmamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulan 2025 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7- İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu'nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8- Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10- Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11- Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1- Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2- Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3- Şirket, beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2- Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Mevcut yasal düzenlemeler dışında, genel ülke uygulamalarına paralel olarak, Şirket Ana Sözleşmesi'nde azlık haklarına ilişkin ilave düzenleme bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in kamuya açıklanmış Etik Kuralları çerçevesinde pay oranına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilmekte, eşit davranılmakta ve pay sahipliği haklarının kullanılması konusunda ilgili düzenlemelere riayet edilmektedir. Azlık haklarının Ana Sözleşmede düzenlenerek genişletilmesine ilişkin bir plan bulunmamaktadır.

Uyum Durumu		Açıklama
Evet	Kısmen	
Hayır	Muaf	İlgisiz
1.6. KÂR PAYI HAKKI		
1.6.1- Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X	
1.6.2- Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X	
1.6.3- Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X	
1.6.4- Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X	
1.7. PAYLARIN DEVRİ		
1.7.1- Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X	
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ		
2.1.1- Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X	
2.1.2- Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X	
2.1.4- Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X	
2.2. FAALİYET RAPORU		
2.2.1- Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X	
2.2.2- Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.	X	
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI		
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X	
3.1.3- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X	
3.1.4- Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X	
3.1.5- Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X	

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1- Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Çalışanların yönetime katılımı, Ana Sözleşme veya Şirket içi Yönetmeliklerde düzenlenmemiştir. Şirket'in mevcut yapılanması kapsamında, Şirket'in İcra Kurulu Üyeleri Yönetim Kurulu toplantılarına katılım göstermektedir. Bunun dışında Şirket, çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmakta ve çalışanların görüş ve önerilerini iletebilecekleri platform ve mekanizmaları oluşturmaktadır. Şirket'in organizasyonel yapılanması kapsamında mevcut uygulamaların Şirket'in ihtiyaçlarını karşıladığı düşünüldüğünden, bu konuya ilişkin ilave bir düzenleme yapılması düşünülmemektedir.
3.2.2- Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerinin alınması gözetilmekle birlikte, Şirket'in iş süreçleri kapsamında söz konusu yöntemler tüm menfaat sahipleri bazında uygulanamamaktadır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1- Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3- Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4- Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5- Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar ve düzenlemeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirket'in ölçeği gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, başka sendikalar da iletişime geçilmemiştir.
3.3.6- Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7- Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8- Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X					
3.3.9- Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1- Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3- Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4- Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1- Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları’nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1- Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2- Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1- Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2- Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3- Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4- İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5- Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7- Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın iş birliği içinde çalışmıştır.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.2.8- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X				Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri, görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak bağlı olduğumuz Gruptaki şirketlerin sigortalı sıfatıyla yer aldığı şemsiye sorumluluk sigorta poliçesi kapsamında sigortalanmış olmakla birlikte, sigorta bedeli sermayenin %25'ini aşan bir tutar olarak belirlenmemiştir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlemediği ve bu kapsamda bir politika oluşturmadığı olmakla birlikte, Şirket, cinsiyet farkı gözlemlemeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Diğer yandan, yönetim kurulu üyeleri seçilirken Şirket'in faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik verilmekte, bu kapsamda da kadın üye sayısına ilişkin bağlayıcı bir politika belirlenmesi tercih edilmemektedir. Şirket Yönetim Kurulunda 2012 yılından itibaren kadın üye bulunmakta olup, mevcut Yönetim Kurulu yapılındasında ise iki kadın üye bulunmaktadır (kadın üye oranı %22). Kadın yönetim kurulu üyeleri için hedef belirlenmesi veya politika oluşturulmasına ilişkin olarak yakın zaman içerisinde aksiyon alınması planlanmamaktadır.
4.3.10- Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1- Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2- Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X				Yönetim Kurulu toplantıları, Şirket Ana Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu çalışma esasları uyarınca gerçekleştirilmekte olup, söz konusu düzenlemelerde toplantılara ilişkin belgelerin gönderilmesine ilişkin asgari bir süre tanımlanmamıştır. Ancak, Şirket'te, Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin ilgili rapor ve dokümanların hazırlanarak Yönetim Kuruluna iletilmesinden sorumlu Raportörlük Birimi bulunmakta olup, Şirket'in mevcut uygulamaları kapsamında toplantı gündemine ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantı tarihinden asgari 1 hafta öncesinde Yönetim Kurulu üyelerinin tamamına gönderilmesine özen gösterilmektedir. Yönetim Kurulu Çalışma Esasları'nın güncellenmesi hususu gündeme geldiğinde, çalışma esaslarında konuya ilişkin asgari süre tanımlanması planlanmaktadır.

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.4.3- Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarına katılamayan üyelerin yazılı görüşü olmamıştır.
4.4.4- Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5- Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6- Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7- Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirket'e borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözeticiler, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu adaylarının değerlendirilmesi kapsamında ilgili düzenlemeler uyarınca hareket edilmektedir. Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri Şirket dışında aldığı görevleri de içermekte olup, pay sahiplerine genel kurul toplantısında üyeler hakkında bilgi verilmektedir. Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiş olduğundan Şirket dışında görev alma konusunun sınırlandırılması düşünülmektedir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5- Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.5.6- Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7- Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komiteler 2025 yılı içerisinde danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8- Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1- Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X				Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır. Ancak, Yönetim Kurulu üyeleri gerek yönetim kurulu toplantıları gerekse Kurul bünyesinde oluşturulan Komite toplantılarına fiilen katılım göstererek, gerek Yönetim Kurulu'nun gerekse Komitelerin müzakere ve karar alma süreçlerinde aktif olarak rol almakta, Şirket'in strateji belgesini hazırlamak suretiyle Şirket'in stratejik hedeflerini belirlemektedir. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkinliğini yıllık bazda gözden geçirmekte ve rapora bağlamaktadır. Ayrıca, Şirket'in faaliyet ölçeği ve Yönetim Kurulu'nun aktif işleyişi dikkate alındığında, performans değerlendirmesi konusunda ayrı bir uygulamaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
4.6.4- Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5- Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar toplu olarak, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar'da ve Yönetim Kurulu ve üst yönetim bazında yıllık Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul toplantılarında belirlenmekte olup, her Yönetim Kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabi olduğundan Yönetim kurulu için üye bazında ödenen ücret kamuoyunun bilgisi dâhilindedir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretlerin, gerek mevcut ülke uygulamaları gerekse iş gücü piyasası rekabet koşulları çerçevesinde kişi bazında açıklanması tercih edilmemektedir.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1. PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Toplam 17 yerli ve yabancı yatırımcı, analist ve portföy yöneticileri ile görüşmeler gerçekleştirmiştir ve dönem içerisinde sözlü ve yazılı bilgi talebi karşılanmıştır.
--	--

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0

1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1394893
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hazırlan cetveli dışındaki genel kurul dokümanları (Toplantı Daveti, Gündem, Vekaletname Örneği, Bilgilendirme Dokümanı, Yönetim Kurulu'nun Kâr Payı Dağıtım Önerisi,) eş anlı olarak İngilizce de sunulmaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1408541 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1464106
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1400927
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/192006
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 22
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2024 yılına ilişkin Genel Kurul toplantısına, pay sahipleri ve temsilcileri dışında Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmış ve Şirket çalışanları ise Şirketimizin bilgisi dâhilinde toplantıya gözlemci olarak katılım göstermiştir.

1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır.
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Şirketimizin Ana Sözleşmesine göre oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır. Ancak, A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%52,5

1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır.
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1.6. Kâr Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni

Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan ve enflasyona göre düzeltilmiş şirket finansal tablolarında net dağıtılabilir dönem karı oluşmaması nedeniyle Yönetim Kurulu'nun kar dağıtımını yapılmaması önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına karar verilmiştir.

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/Bildirim/1408810>

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekâleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
20/03/2025	0	%71,03	%0,00	%70,99	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	-	297	https://www.kap.org.tr/Bildirim/1408810

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları

"Kurumsal" ve "Yatırımcı İlişkileri" bölümleri

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm

Doğrudan payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin "Kurumsal>Ortaklık Yapısı" bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller

Türkçe ve İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. Numaralı Kurumsal Yönetim İlkesinde Belirtilen Bilgilerin Faaliyet Raporunda Yer Aldığı Sayfa Numaraları Veya Bölüm Adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı

"Yönetim Kurulu", "Üst Yönetim" ve "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları"

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Toplantıları

ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Hizmet Alınan Başlıca Firmalar/Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Bulunmamakta olup, bu bilgiye "Sermaye ve Ortaklık Yapısı" bölümünde yer verilmiştir.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	"İnsan Kaynakları" ve "Kurumsal Sosyal Sorumluluk"

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	1
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetimden Sorumlu Komite
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	https://www.isgyo.com.tr/iletisim/etik-hat-iletisim-formu/

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Şirket organizasyon yapısı ve mevcut uygulamalar, her yönetici pozisyonuna altında bağlı çalışanın yetiştirilmesi ve yönetici adayı olarak değerlendirilmesi şeklinde olup, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	"İnsan Kaynakları" bölümü ve "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümü
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	"İnsan Kaynakları" bölümü ve "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümü
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	-

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Kurumsal sosyal sorumluluk raporu bulunmamaktadır. Şirket, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularına ilişkin olarak ÇSY Politikalarını oluşturmuş ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politikalar ve Şirket'in Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesine Şirket internet sitesinin Kurumsal/Sürdürülebilirlik bölümünden ulaşılabilir.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

İrtikap ve rüşvet de dâhil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Menfaat sahiplerinin yasalara ya da Şirket'in etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri bildirebilmesi için Etik Hat oluşturulmuştur. Şirket'in Etik Kurallarında konuya ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Şirket içi düzenlemelerde çalışanlara ilişkin menfaat sağlama yasağı bulunmakta olup, ayrıca Şirket'in Hediye ve Ağırlama Politikası ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası bulunmaktadır. Bu düzenlemeler tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Söz konusu hususlar, Şirket'in mevcut denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir.

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı kapsamında; Yönetim Kurulu Üyesi Hasan Cahit Çınar Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Murat Karluk Çetinkaya ise Başkan Vekili seçilmiş olup, Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince ve komitelerin çalışma esasları çerçevesinde görev yapmak üzere komitelerin üye seçimleri yapılmıştır. Bu kapsamda; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde Başkanı olarak, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İlkay Arıkan Kurumsal Yönetim Komitesi'nde Başkan ve Denetim Komitesine Üye olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Gökpınar Denetimden Sorumlu Komite'de Başkan olarak; Yönetim Kurulu Üyeleri Vahide Uyar ve Murat Doğan Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Görev dağılımı dışında yetki devri yoktur. Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getirmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Şirket'in çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ile sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında görevlendirilmiştir.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	16
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	İç Sistemler Birimi Faaliyetleri
Yönetim kurulu başkanının adı	Hasan Cahit Çınar
İcra başkanı/genel müdürün adı	Ömer Barlas Ülkü
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarar, sermayenin %25'inin altında bir bedelle sigorta edilmiştir. Konuya ilişkin KAP açıklaması yapılmamıştır.

Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını - artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı

Kadın üyelerin sayısı ve oranı Kadın üye sayısı 2 olup, oranı %22'dir.

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Hasan Cahit Çınar	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	20/03/2025	-	-	-	Evet
Murat Karluk Çetinkaya	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	10/07/2020	-	-	-	Evet
Ömer Barlas Ülkü	İcrada görevli	Bağımsız Üye Değil	31/07/2023	-	-	-	Evet
Behice Çiler Zorlu	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	15/05/2025	-	-	-	Evet
Murat Doğan	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	8/12/2014	-	-	-	Evet
Vahide Uyar	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	26/03/2024	-	-	-	Evet
Mehmet Gökpinar	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	26/03/2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1408810	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	23/03/2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1408810	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
İlkay Arıkan	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	23/03/2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1408810	Değerlendirildi.	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	Yönetim Kurulu yıl içinde 3 kez toplanmıştır
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%96
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Yönetim Kurulu toplantısına ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantıdan asgari 1 hafta öncesinde tüm üyeler ile paylaşılmasına özen gösterilmektedir.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	"Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Ana Sözleşme" ve "Kurumsal>Yönetim Kurulu>Yönetim Kurulu Çalışma Esasları"
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Söz konusu hususa ilişkin bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirket ile işlem yapma ve Şirket'e borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu/"Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
---	---

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/363253>

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074633>

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi	İlkay Arıkan	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Vahide Uyar	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ayşegül Şahin	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
	Kocameşe		
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Vahide Uyar	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite	Mehmet Gökpınar	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	İlkay Arıkan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi

4. YÖNETİM KURULU-II

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri" bölümü
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı.	Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesi Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Yönetim kurulu üyelerinin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi çerçevesinde Genel Kurul'da belirlenmektedir. Şirket'in çalışanlar ile her kademedeki yöneticileri kapsayan ücretlendirme politikası Şirket internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler" ve "Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yönetim Kurulu ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler"

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi	%75	25%	Komite yıl içinde 11 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	12
Riskin Erken Saptanması Komitesi	%100	33%	Komite yıl içinde 6 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	6
Denetimden Sorumlu Komite	100%	100%	Komite yıl içinde 8 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	7

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Şirket'in sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) Politikaları ve düzenlemeleri Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Şirket'in ÇSY konuları, riskleri ve fırsatları ile hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.

Şirket'in ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Şirket'in ÇSY Politikaları kapsamında 2025 yılı içerisinde gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, Komite tarafından hazırlanan rapor ile Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Şirket, 2025 yılı Faaliyet Raporunda sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.

Şirket, uygulanması gönüllülük esasına dayalı sürdürülebilirlik ilkelerinden; B13, B14, B15, B20, C1.9, D1, D2 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, A2.3 ve B4 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır.

Şirket'in gönüllülük esasına dayalı sürdürülebilirlik ilkeleri uyum durumunu gösteren "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmuştur. Söz konusu rapor kapsamında kısmen uyum sağlanan ilkeler ile uyum sağlanamayan ilkelere ilişkin detaylı açıklamalara "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"nde yer verilmektedir.

2025 yılına ilişkin "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" ve "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" Faaliyet Raporu'nun yanı sıra ayrıca Şirket internet sitesinde "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümünde pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
A. Genel İlkeler						
A1. Strateji, Politika ve Hedefler						
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	X			Şirketin öncelikli ÇSY konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan “Sürdürülebilirlik Politikası” ve “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası” başta olmak üzere kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketin, Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilen Sürdürülebilirlik Politikası, Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası, Rüşvetle Mücadele Politikası, Hediye ve Ağırlama Politikası, Tedarikçi Yönetimi İlkeleri, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası, İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası ve Müşteri Memnuniyeti Politikası bulunmakta olup, söz konusu düzenlemeler kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketin ÇSY hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2. Uygulama/İzleme						
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi’nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur. Söz konusu husus KAP açıklaması ile duyurulmuştur.	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074632
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X			Kurumsal Yönetim Komitesi, 2025 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu’na sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları ve kamuya açıklanmıştır.	X			Şirket, ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.		X		ÇSY kilit performans göstergelerinin belirlenmesi hususu ilerleyen dönemlerde değerlendirilecektir.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

Uyum Durumu					Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X			Şirket, iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetleri kamuya açıklamıştır. https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A3. Raporlama					
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	X			Şirket, 2025 yılı Faaliyet Raporu'nda sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir. https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	X			Şirket yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında BM 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği, Temiz Su ve Sanitasyon, Erişilebilir ve Temiz Enerji, İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme, Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar, Sorumlu Üretim ve Tüketim, İklim Eylemi ve Barış, Adalet ve Güçlü Kurumları desteklemektedir. https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.			X	ÇSY konularında, Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikte olan veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek dava bulunmamaktadır. https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A4. Doğrulama					
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.			X	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.
B. Çevresel İlgeler					
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini ISO 14001 standardı ile bilinmektedir ve programlarını kamuya açıklamıştır.	X			Faaliyetlerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır. https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	X				Söz konusu hususlar, 1 Ocak-31 Aralık 2025 dönemi için hazırlanan ve Şirket internet sitesinde yer alan “Sera Gazı Raporu” kapsamında açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dâhil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.			X		Çevresel hedefler, performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dâhil edilmemiştir.	
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, iş hedeflerini “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası”nın esasları ve bu kapsamda önceliklendirilen çevresel konular çerçevesinde gözden geçirmekte, yatırım stratejilerini şekillendirirken söz konusu hususları da dikkate almaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B7	Operasyon süreci dâhil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	X				Kamuya açıklanmış stratejik hedefler kapsamında, çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmeyi hedefleyen Şirket, ÇSY Politikalarının oluşturulması sürecinde, değer zincirinin en önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerine ilişkin olarak “Müşteri Memnuniyeti Politikası” ile “Tedarikçi Yönetimi İlkeleri”ni Yönetim Kurulu kararıyla oluşturmuş ve Şirket internet sitesinde tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Şirket, gerekli görülmesi hâlinde, müşteri ve tedarikçilerinin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesini artıracak çalışmalar yürütecek ve böylelikle müşteri ve tedarikçilerinin Şirket Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikasına entegre edilmesini sağlayacaktır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.			X		Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olunmamıştır.	

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu					
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, iklim değişikliğinin günlük yaşamımıza etkilerinin farkında olup, bu konuda sorumluluk olarak sera gazı envanterini raporlamaktadır. Bu kapsamda hazırlatılan 2025 yılı Sera Gazı Raporu kamuya açıklanmış olup, söz konusu rapor sera gazı emisyonlarını dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde içermektedir.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	X				2025 yılı Sera Gazı Raporu, verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji vb. bilgileri içermekte olup, söz konusu rapor kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	X				Çevresel göstergeler 2024 ve 2025 yılları için karşılaştırmalı olarak açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, çevresel etkilerini azaltmak için, politikalarında düzenlenen ana hedefler kapsamında kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.		X			İklim krizi riskinin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Risk Politikasına dâhil edilmesi ve Şirket Risk Kataloğu'nda tanımlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamaları kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
		X			Şirket, gerek mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerine ilişkin yeşil bina sertifikasyon süreçleri gerekse karbon ayak izinin azaltılması, enerji ve su verimliliğinin sağlanması kapsamında hayata geçirdiği uygulamalarıyla gayrimenkulleri üzerinden hizmet sunduğu müşteri ve tedarikçilerin de sera gazı emisyon miktarlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B15		X			Şirket, çevresel etkilerin azaltılması amacıyla bilgi teknolojileri kapsamında kullanılan ekipmanların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B16	X				Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B17				X	Dönem içerisinde bu kapsamda bir üretim olmamıştır.	
B18	X				Şirket, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş süreçlerine katkıda bulunulması kapsamında 2021 yılından itibaren I-REC sertifikası almakta olup, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi için 2025 yılında da I-REC sertifikası almıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B19	X				İş GYO Merkez Ofis, Kanyon A.Ş., Kanyon AVM ve Ofis Lamartine lokasyonları için 2024 ve 2025 yıllarında aldığı I-REC sertifikaları ile elektrik tüketimlerinin %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlandığını belgelendirmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B20		X			Şirket, enerji verimliliğinin artırılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlerin kullanılmasını gözetmekte, binaların enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B21	X				Şirketin 2025 yılı toplam su tüketimi 29.268 m³ olup, Sera Gazı Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır. Su tüketiminde yerel yönetimlerin sağladığı şebeke suyu kullanılmaktadır. Su atıkları yerel yönetimler tarafından yönlendirilen arıtma tesisleri vb. altyapılara dökülmektedir.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu					
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket, operasyon veya faaliyetleri gereği herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dâhil değildir.	
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bulunmamaktadır.	
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır.	
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket çevresel bilgilerini, Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik Bölümü” ile Yıllık Faaliyet Raporlarında açıklamaktadır. Bunun yanı sıra geliştirilen projelere ilişkin olarak ÇED raporu vb. başvurular olursa, söz konusu raporlar da ilgili resmi otoriteler tarafından kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C. Sosyal İlkeler							
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları							
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye’nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye’nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde “İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası”nı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturmuş olup, söz konusu Politika’nın uygulanmasından insan kaynakları fonksiyonunun bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı sorumludur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve sorumlular, Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

		Uyum Durumu				Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/ fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	X				https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X				https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				Şirket'in çalışanlara sağladığı yan haklar ve/veya faydalar Şirket içi düzenlemelerle belirlenir, çalışanlar ücret ve yan hakların yönetimi konusunda bilgi sahibidir. Şirketin Tazminat Politikası kamuya açıklanmış olup, Politika'ya Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim#politikalar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyuşmazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X				Şirket, çalışanların görüş, öneri, şikâyet ve değerlendirmelerini iletebilecekleri açık, şeffaf ve samimi iletişim kanalları ile anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları kullanır. Uyuşmazlık çözüm süreçlerine Şirket uygulamaları kapsamında yer verilmiş ve çalışanların bilgi sahibi olması sağlanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.5	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir. Şirket, çalışanların da görüşlerini alarak her yıl, tüm çalışanların katılımını amaçlayan motivasyon etkinlikleri düzenler. 2025 yılı raporlama döneminde, Şirket tarafından çalışanlara yönelik , yeni yıl yemeği, motivasyon etkinliği, hizmet hatırası töreni, her ay doğum günü kutlamaları, yönetici-ekip buluşmaları gibi etkinlikler gerçekleştirmiştir. Çalışanların iş/özel hayat dengesini gözetten Şirket; gerek tüm çalışanlarına sunduğu çalışan destek hizmeti gerekse özel gün ve doğum, evlenme gibi özel durumlar için sağladığı yan fayda ve destekler ile çalışanlarına her zaman yanında olduğunu hissettirir. Ayrıca, Şirkette belli kıdem yılını dolduran çalışanlara emeklerine karşılık bir teşekkür olarak hizmet hatırası ödülü verilir. İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen ve çalışan memnuniyetini gözetten Şirket, çalışanların bu konudaki beklentilerini de dikkate alarak yıl içerisinde uzaktan çalışma modelini kapsayacak şekilde “Hibrit Çalışma Modeli uygulamaktadır. Çalışanların, kurum kültürü ve değerleri, yönetim uygulamaları, iletişim ortamı ve benzeri alanlar açısından Şirketi değerlendirmeleri ve aynı zamanda Şirket politika ve uygulamalarının güçlü ve iyileştirmeye açık alanlarının saptanması için önceki raporlama dönemi içerisinde çalışan bağlılığını ölçmeye yönelik yapılan anket sonuçlarından yola çıkarak 2024 yılında yapılan aksiyon planlamaları çerçevesinde, 2025 yılında organizasyonel gelişim ve kariyer mimarisi alanında proje hayata geçirilmiştir. Tamamlanan organizasyonel gelişim ve kariyer mimarisi yapısı Temmuz 2025 tarihinde çalışanlarımıza sunulmuştur. Yeni yapı ile çalışan memnuniyetinin sağlanarak daha sürdürülebilir bir kariyer mimarisi hedeflenmiştir. Aynı zamanda yine çalışan bağlılığı anket sonuçları dikkate alınarak 2026 yılında hayata geçirilmek üzere performans sistemi değişikliğine yönelik proje planlanmış ve çalışmaya başlanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, “İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası”nı oluşturmuş ve tüm paydaşların bilgisine sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket söz konusu verileri Faaliyet Raporları ile Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi içerisinde açıklamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası'nı oluşturmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/kisisel-verilerin-korunmasi/
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	X				Şirket Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim#etik-kurallar
C1.9	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.		X			Şirket, 2025 yılında Türkiye İş Bankası'nın sponsor olduğu İstanbul Yarı Maratonu'na Türkiye Spastik Çocuklar Vakfı yararına ve Winter Run İstanbul'a 17 gönüllü şirket çalışanı ile katılım sağlamıştır. Ayrıca kadın girişimcilerden ürün/hizmet tedarik edilmesini gözetmekte olup, yıl içerisinde Kadın Emeği Değerlendirme Vakfı (KEDV), Tohum Otizm, Lösev, Mardin Bir Dünya Üreten Kadınlar ve Kaçuv'a İş Kuleleri'nde ücretsiz stand alanı sunulmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirmetoplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X				Sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemine ilişkin farkındalığın artırılmasına ilişkin olarak çalışanlar için bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde çalışanlara sürdürülebilirlik konusundaki bireysel farkındalıklarının artırılması amacıyla şirket içi yeni uygulamalar hayata geçirilmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler							
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin "Müşteri Memnuniyeti Politikası"nı oluşturmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşlarının bilgisine sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, faaliyetlerinden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşlarıyla olan iletişimini hesap verebilirlik ve şeffaflık anlayışıyla etkin bir şekilde yürütmeyi gözetmektedir. Şirketin iletişimde bulunduğu paydaşların başında çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve pay sahipleri gelmekte olup, söz konusu paydaşlarla olan iletişimin nasıl yürütüldüğü kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.				X	Şirketin sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği uluslararası raporlama standardı bulunmamaktadır.	

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket raporlama dönemi itibarıyla cinsiyet eşitliği konusundaki çalışmaların ve farkındalığın artırılmasına katkıda bulunulması amacıyla Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin (The Women's Empowerment Principles-WEPs) imzacısı olmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	X				ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirmeyi gözetken Şirket, Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.		X			Sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla oluşturulan "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu"nun, çalışanlar başta olmak üzere Şirket'in diğer önemli menfaat sahipleri olan müşteriler ve tedarikçileri de temsil eden yapılması sayesinde, menfaat sahiplerinin görüşülen sürdürülebilirlik konularına ilişkin görüşleri hakkında bilgi sahibi olunmakta ve böylelikle menfaat sahiplerinin görüşleri sürdürülebilirlik alanındaki tedbirlerin ve stratejilerin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ayrıca Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası'nda da yer aldığı üzere, orta ve uzun vadeli stratejileri benimserken, müşteri, tedarikçi veya iş ortaklarının hak ve menfaatleri ile kamu yararını gözetir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X				Yıl içerisinde çalışanlara sürdürülebilirlik konusundaki bireysel farkındalıklarının artırılması amacıyla ofis içerisinde yeni uygulamalar getirilmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

A. GENEL İLKELER

Şirket'in öncelikli Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan "Sürdürülebilirlik Politikası" ve "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası" başta olmak üzere kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin riskler, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından düzenli olarak takip edilmekte ve analiz edilmektedir. Ayrıca, Şirket'in risk yönetimi, iç kontrol ve denetim faaliyetleri kapsamında ÇSY kapsamındaki süreçler ve bu süreçlere yönelik riskler değerlendirilmektedir.

ÇSY faktörleri, Şirket'in faaliyetlerinin odak noktasını oluşturmakta olup, iklim değişikliğiyle mücadele, çalışan ve müşteri memnuniyeti, tedarikçilerle ilişkilerin yönetimi, iş sağlığı ve güvenliği, paydaş iletişimi, toplumsal cinsiyet eşitliği, etik ilkelere uyum ve şeffaf kurumsal yönetim uygulamaları gibi konular öne çıkmaktadır. Şirket'in sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan ÇSY Politikalarına ve ilgili düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir.

Sürdürülebilirlik Politikası

- Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası
- İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası
- Rüşvetle ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası
- Hediye ve Ağırlama Politikası
- Tedarikçi Yönetimi İlkeleri
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası
- İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası
- Müşteri Memnuniyeti Politikası

Söz konusu düzenlemeler Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Düzenlemelere, Şirket internet sitesinin Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar bölümünden ulaşılabilir. Şirket'in ÇSY hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.

Şirket'in ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, 1'i bağımsız olmak üzere 3 Yönetim Kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik fonksiyonundan sorumlu Genel Müdür Yardımcısından oluşmakta olup, Komite'nin çalışma esasları çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ile sürdürülebilirlik uygulamalarını kapsayacak şekilde güncellenmiş; KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Şirket'in sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı liderliğinde, Şirket'in tüm kilit fonksiyonlarının temsil edildiği "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" oluşturulmuştur.

Şirket'in ÇSY Politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, yılda en az 1 kez Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2025 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirket, belirlediği ÇSY hedeflerine ilişkin uygulama ve eylem planlarını oluşturmuştur. Şirket, iş süreçleri, ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler yürütmektedir. Şirket'in gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara "Çevresel İlkeler" bölümünde, diğer hususlardaki planlarına ise "Sosyal İlkeler" bölümünde yer verilmiştir. ÇSY kilit performans göstergelerinin belirlenmesi hususu ise ilerleyen dönemlerde değerlendirilecektir.

Şirket, 2025 yılı Faaliyet Raporu ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümünde sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.

Şirket yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında Birleşmiş Milletler 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarını desteklemekte olup, Şirket faaliyetleriyle ilişkili olan Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına "Çevresel İlkeler" ve "Sosyal İlkeler" bölümünde yer verilmiştir.

ÇSY konularında, Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikte olan veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek dava bulunmamaktadır.

Ortaklığın ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.



B. ÇEVRESEL İLKELER

Faaliyetlerini “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası”nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.

Söz konusu amaçlar ile uygulamalar kapsamında, gerek Şirket portföyündeki mevcut gayrimenkuller gerekse Şirket tarafından geliştirilmekte olan veya geliştirilecek projelere yönelik olarak kısa ve uzun vadede alınabilecek aksiyonlar her bir gayrimenkul ve proje için nitelikleri itibarıyla değerlendirilmekte ve gayrimenkulün uygunluğu veya projelerin geliştirme aşamaları dikkate alınarak hayata geçirilmektedir.

BM’nin “Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar”, “Sorumlu Üretim ve Tüketim”, “Temiz Su ve Sanitasyon” ve “İklim Eylemi” başlıklı SKA’larını destekler nitelikte faaliyet gösteren Şirket’in, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara aşağıda yer verilmiştir.

Portföyde yer alan taşınmazların, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlaması gözetilmekte ve bu kapsamda gayrimenkul bazında gerekli çalışmalar yürütülmektedir. Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kule 2’ye ilişkin LEED-EBOM sertifikasyon süreci devam etmekte olup, yeşil bina sertifikasının 2026 yılında tamamlanması öngörülmektedir.

Karbon ayak izinin sıfırlanması veya minimize edilmesi amacıyla, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi kapsamında Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası (I-REC) veya eco enerji etiketi alınması gözetilmektedir.

Şirket merkezinin de bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi’nde (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) Kule Çarşı için Sıfır Atık Belgesi alınmış olup, Kule 2 ve Kule 3 için Sıfır Atık Yönetimi süreci devam etmektedir.

Enerji verimliliği kapsamında taşınmazlarda ısıtma ve soğutma sistemi merkezi otomasyon sisteminden belirli bir sıcaklığa ayarlanmakta, böylelikle binaların fazla ısıtılması veya soğutulması suretiyle gereksiz enerji tüketiminin önüne geçilmektedir. Örneğin, İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı), Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM), Ege Perla AVM’de merkezi otomasyon sistemi kullanılmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

İş Kuleleri Kompleksi'nin geneli ve TUTOM'da yeşil alanların sulanmasında, yağmur suyu toplama sistemi ile toplanan su kullanılmaktadır.

Enerji verimliliği kapsamında, portföydeki gayrimenkullerde ortak alan aydınlatmalarının kademeli olarak LED olacak şekilde değiştirilmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır. Enerji verimliliği sağlayan uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda yeni geliştirilen projelerde fotovoltaik panellerin kullanılması projelerde detaylandırılmış olup uygulama süreci devam etmektedir.

Yenilenebilir enerji üretimi kapsamında her gayrimenkulün kendi aydınlatılmasında kullanılmak üzere, güneş enerjisinden elektrik üretilebilmesi için projelendirme görüşmeleri yapılmaktadır. Manzara Adalar, Kasaba Modern projelerimizde elektrik üreten fotovoltaik panelleri bulunmaktadır.

Şirket'in geliştirmekte olduğu projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi kapsamındaki uygulama örneklerine aşağıda yer verilmiştir.

Şirket, geliştirmekte olduğu projelerde enerji verimliliğinin sağlanması kapsamında enerji kimlik belgesi almakta ve elektrik tüketiminin azaltılmasını gözetmektedir. Bununla birlikte şirketin mevcut tüm gayrimenkullerinde enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup her on yılda bir kimlik belgeleri yenilenmektedir.

Enerji tüketiminin verimli hale getirilebilmesi için, enerji kullanımının ölçülmesi ve belgelenmesi amacı ile geliştirilen tüm projeler için 2011 yılından itibaren enerji kimlik belgesi alınmıştır. Geliştirilmesi planlanan projelerde ise; enerji ve enerji kaynaklarının doğru ve faydalı kullanılması, enerji israfının azaltılması ve doğanın korunması amacıyla; binanın enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanılarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlanmaktadır.

Geliştirilen projelerde elektrik tüketiminin azaltılması için aşağıdaki önlemler alınmaktadır.

Enerji sınıfı A olan ekipman ve cihazlar kullanılması öngörülmektedir.

Aydınlatmalarda enerji tasarruflu LED ampullerin, dış mekan aydınlatmasında ise güneş enerjisi ile çalışan armatürlerin seçilmesine özen gösterilmektedir.

Havalandırma ekipmanlarında enerji tasarruflu EC sınıflı motorlar kullanılmasına dikkat edilmektedir.

Elektrik enerjisinin azaltılmasına katkı sağlamak ve gereksiz aydınlatmanın önüne geçmek için binalarda aydınlatma otomasyonu ve hareket sensörleri tesis edilmektedir.

Ayrıca;

Geliştirilen projelerde çevreye duyarlı tasarım, uygulama ve işletme standartlarını geliştirmek ve yaymak için yeşil bina sertifikası alınması hedeflenmektedir.

Enerji verimliliğinin artırılması, hava kirliliğinin ve karbon emisyonunun azaltılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlere önem verilmektedir. Bu kapsamda ortak alan enerji tüketimleri için yenilenebilir enerji kaynaklarından olan fotovoltaik sistemlerin kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin fotovoltaik paneller Manzara Adalar Projesinde kullanılmış ve fotovoltaik sistemlerde 99.173,654 KWh enerji üretimi yapılmıştır. Genel tüketimde oranla %16 enerji tasarrufu sağlanmıştır. Şirket'in geliştirme aşamasında olduğu Kasaba Moderni, projesinde de fotovoltaik sistemlerin kullanılması için projelerde detaylandırma çalışmaları yapılmış olup uygulama süreci devam etmektedir.

Projelerde kapalı ve açık alanlarda, mümkün olduğunca fazla sayıda elektrikli araç ve bisiklet yeri ayrılmasına özen gösterilmekte, proje sakinlerini toplu taşımaya yönlendirmek amacıyla projede ilgili yerlere özellikle giriş-çıkış sağlanmaktadır.

Projenin büyüklüğüne bağlı olarak araba güzergahlarının yer altında tutulmasına ve projede yeşil alanların artırılmasına özen gösterilmektedir. Manzara Adalar Projesi, Tuzla'da geliştirilen Çınarlı Bahçe Projesi ve Litus İstanbul Konut Projesi'nde de söz konusu tasarıma sahip olup, benzer şekilde hareket edilmektedir. Ek olarak İş Kuleleri peyzaj alanları restore edilerek, modern bir görünüm kazanmakla birlikte sosyal etkinin arttığı bir alan haline getirilmiştir.

Karbon salınımının azaltılması amacıyla projelerde elektrikli araçlar için şarj istasyonlarına yer verilmektedir. Gayrimenkul portföyümüzdeki İş Kuleleri, TUTOM, Tuzla Çarşısı, Ege Perla, Kanyon AVM ve Litus İstanbul Konut Projesi'nde elektrikli şarj istasyonları bulunmaktadır. Kasaba Modern projesinde de araç şarj istasyonlarına yer verilmesi planlanmaktadır.

Geliştirilen projelerde yağmur suyu depolama sistemi kullanılmaktadır. Yanı sıra doğal su kaynaklarının gereksiz tüketimini düşürerek çevrenin korunmasına büyük katkı sağlayan; ayrıca atık su üretiminin ve şebeke suyu tüketiminin azaltılmasına destek olan gri su arıtma sistemi kullanılması özen gösterilmektedir. Örneğin; söz konusu iki sistem Litus İstanbul Konut Projesinde kullanılmıştır. Böylelikle, arıtılan gri su ve yağmur suyu, bahçe sulama ve/veya rezervuarlarda kullanılmaktadır.

Su kirliliğinin önüne geçilmesi amacı ile projelerde yağ ayırıcı sistemler kullanılması özen gösterilmektedir. Kasaba Modern projesi kapsamında da kirli su arıtma sistemi bulunmaktadır. Arıtılan sular proje kapsamında peyzaj alanında kullanılmaktadır.

Malzeme seçimlerini yaparken yerel ve doğal ve/veya geri dönüşümlü olanlar arasından seçim yapılmasına dikkat edilmekle birlikte düşük su tüketimi olan armatürler ve gömme rezervuarların kullanılmasına ve malzemelerin çıktığı/alındığı yerlerin proje alanına yakın olmasına özen gösterilmektedir.

Projelerin peyzajında asgari derecede su isteyen, kuraklığa dayanımlı bitkilere yer verilmekte; yaprak, çiçek ve tohumlarında faydalanılabilen, solar radyasyonu kıran ve yeşil dokusunu hızlı geliştiren türler tercih edilerek ekosistem desteklenmekte ve çevresel etkileri en aza indirebilmek amacıyla çatı bahçeleri oluşturulmaktadır. Bununla birlikte Litus İstanbul ve Kasaba Modern projelerinde ayrıca yağmur suyu depolama sistemi uygulanmakta ve burada biriken su peyzaj alanlarında kullanılmaktadır.

Su kaynaklarının korunması için projelerin yapısına göre yağmur suyu ve gri su arıtma sistemleri kullanılmakta ve projelerde su sarfiyatının düşürülmesine yönelik çözümler tercih edilmekte ve söz konusu çözümlerin kullanımının artırılması ve geliştirilmesi desteklenmektedir. Bu kapsamda Litus İstanbul projesinde lavabo ve duşlardan gelen sular arıtılarak rezervuarlarda kullanılması için gri su sistemi tesis edilmiştir. Kasaba Modern projesinde ise kanalizasyon sistemi yerine pis su hattının arıtma tesisinde arıtılması akabinde suyun peyzaj alanında kullanıldığı bir su tasarrufu sistemi hayata geçirilmiştir.

Su verimliliği, atık su arıtımı, su geri dönüşüm ve tekrar kullanım teknolojileri gibi su sarfiyatını azaltıcı teknolojileri gayrimenkullere ekleyerek, ayrıca bu teknolojileri bünyesinde barındıran projeler geliştirerek su kaynaklarının korunmasına yardımcı olunması amaçlanmaktadır.

Kirliliği azaltarak atık su oranını düşüren ve geri dönüşümü daha güvenli hale getiren teknolojileri ve yöntemleri benimseyen işletme firmaları ile çalışmaya dikkat edilmektedir.

Şirket, iş hedeflerini “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası”nın esasları ve bu kapsamda önceliklendirilen çevresel konular çerçevesinde gözden geçirmekte, yatırım stratejilerini şekillendirirken söz konusu hususları da dikkate almaktadır.

Şirket, gerekli görülmesi halinde, müşteri ve tedarikçilerinin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesini artıracak çalışmalar yürütecek ve böylelikle müşteri ve tedarikçilerinin Şirket Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikasına entegre edilmesini sağlayacaktır.

Şirket’in mevcut hedefleri arasında, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlanması yer almaktadır. Şirket, geliştireceği gayrimenkul projelerinde geliştirme aşamasında, mevcut

gayrimenkullerinde ise yapılan yenileme çalışmaları veya ilave yatırımlar kapsamında yeşil bina sertifikası alınması yönünde strateji geliştirmiştir. Söz konusu sertifikasyon süreçlerinin yürütülmesi kapsamında karbon ayak izinin düşürülmesi, su ve enerji verimliliğinin sağlanması, atık yönetimi ve geri dönüşüm konularına yönelik gereklilikler de yerine getirilmektedir.

Şirket’in gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümü sertifika alan veya sertifika başvurusu olan gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Sertifika alan gayrimenkuller:

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi - LEED Gold

Tuzla Karma Projesi - LEED Gold

Manzara Adalar (Konut) - LEED Gold

Kanyon AVM - BREEAM Outstanding

Şirket portföyünde yer alan önemli taşınmazlardan TUTOM’da LEED sertifikasyonu kapsamındaki çalışmalara Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik” bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

Onay süreci devam eden gayrimenkuller:

İş Kuleleri Kule-2 - LEED - EBOM

İş Kuleleri Kule-3 - LEED - CS

Şirket’in, kiralanabilir portföyünün %21’i yeşil bina sertifikasyonuna sahip yatırımlardan oluşmaktadır. Başvuru süreci devam eden taşınmazların da sertifika alması durumunda bu oran %31,5’e ulaşması hedeflenmektedir.

Şirket, iklim değişikliğinin günlük yaşamımıza etkilerinin farkında olup, bu konuda sorumluluk alarak sera gazı envanterini raporlamaktadır. 2025 yılı “Sera Gazı Raporu”na Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik” bölümünde yer verilmiştir.

Söz konusu raporlamanın kapsamında Şirket Merkezi, %50 oranında pay sahibi olunan Kanyon Yön. İşl. ve Paz. A.Ş. (Kanyon A.Ş.) ve Kanyon A.Ş. tarafından işletilen Kanyon AVM ve Ofis Lamartine dikkate alınmış olup, raporun kapsamı, dönemi, tarihi, raporlama sınırları ile raporlamada kullanılan ilgili standart, protokol, metodoloji vb. bilgiler Sera Gazı Raporu içerisinde açıklanmaktadır.

1 Ocak-31 Aralık 2025 dönemine ilişkin hazırlanan raporda enerji ve su tüketimi verileri ile sera gazı emisyonlarına 2024 ve 2025 yıllarını da içerecek şekilde yer verilmiş olup, söz konusu çevresel göstergelerin önceki yıla göre artış veya azalışı tüm paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Raporlama kapsamında Şirketin 2024-2025 yılları arasındaki toplam enerji tüketimine MWh ve GJ birimlerinde yer verilmiştir. 2025 yılı toplam enerji tüketimi 3.676,51 MWh'tır. (13.235,48 GJ)

2025 yılında Kapsam 1 ve 2 sera gazı emisyonları toplamı bir önceki yıla göre %0,34 oranında azalarak 261,88 ton CO2e olarak hesaplanmıştır. Kapsam 3 emisyonları ise bir önceki seneye göre artış göstermiştir. Bunun nedeni, Kapsam 3 Kategori 1 Satın Alınan Mal ve Hizmetler kaynaklı emisyonların 2024 yılına göre artmasıdır. 2025 yılında toplam sera gazı emisyonlarının %28,47'sini Kapsam 1, %0'ını Kapsam 2 ve son olarak %71,53'lük kısmını da Kapsam 3 emisyonları oluşturmaktadır.

Kapsam 2 Emisyon hesabında I-REC yenilenebilir enerji tedarik sertifikaları dikkate alınmış olup, Merkez Ofis, Kanyon A.Ş. ve Kanyon AVM ve Ofis Lamartine binası için 2025 yılında aldığı I-REC sertifikaları ile elektrik tüketimlerinin %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlandığını belgelendirmiştir.

Şirketin 2025 yılı toplam su tüketimi 29.268 metreküptür. Sadece Merkez Ofis kaynaklı su tüketimi ise 704,58 metreküptür. Su tüketiminde yerel yönetimlerin sağladığı şebeke suyu kullanılmaktadır. Su atıkları yerel yönetimler tarafından yönlendirilen arıtma tesisleri vb. altyapılara dökülmektedir.

Su verimliliği gözetilerek; İş Kuleleri Kompleksi'ndeki (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) tüm ortak alan tuvaletlerindeki musluk perlatörleri, tasarruf sağlayan tipler ile değiştirilmiştir. Su verimliliği sağlayan söz konusu uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir.

Gerek geliştirilen projelerde gerekse mevcut gayrimenkullerde, Türkiye ve dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara azami düzeyde uyum sağlanması gözetilmektedir. Bu kapsamda, doğal kaynakların korunması, enerji kullanımı ve emisyonları azaltarak sürdürülebilirliği destekleyici yapı ve sistemlerin oluşturulması, projelerin nihai kullanıcıları ve gelecek nesiller açısından değer yaratılması amaçlanmaktadır.

Şirket, geliştirmekte olduğu projeler veya mevcut gayrimenkullere ilişkin inşaat işlerini doğrudan üstlenememekte, inşaat hizmetini belirli kalite standartları çerçevesinde faaliyet gösteren ve Şirket'in kalite standartlarına ilişkin beklentilerini karşılayabilecek firmalardan almaktadır. Söz konusu firmaların seçiminde, gerek geliştirilen projeler gerekse yenilemeye konu olacak gayrimenkuller bakımından gelecekte "yeşil bina" ve/

veya benzer niteliklere sahip olmasını temin edecek hizmet kriterleri göz önünde bulundurulmaktadır. İlaveten, inşaat hizmetini sunacak firmaların ilgili proje veya gayrimenkulden etkilenebilecek tüm paydaşlarla olan etkileşimi gözetilerek mevcut gayrimenkullerin veya geliştirilen projelerin çevreye potansiyel etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimuma indirilmesi amaçlanmaktadır. İnşaat hizmeti sunan firmalar başta olmak üzere tüm tedarikçilerle olan ilişkiler kamuya açıklanmış "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri" ve "Etik Kurallar" kapsamında yürütülmektedir.

Şirket, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesini alabilecek nitelikleri haiz projeleri geliştirmeyi hedeflemektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği" kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan belirli ölçekteki projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla ÇED dosyaları hazırlanmakta ve söz konusu dosyalarda atık su, katı atık, hafriyat atığı, inşaat atığı, ambalaj atığı, tehlikeli atık, tıbbi atık, gaz atığı üretim miktarı; atık pil ve akümülatör, atık madeni yağ, bitkisel atık yağı, egzoz emisyon, gürültü üretim miktarı; bitkisel toprak ve hafriyat atığı kaynaklı toz emisyonu ve toprak kirliliği konularının çevresel etkileri ve bunlara bağlı alınacak önlemler kapsamında ilgili maddelerin yönetmeliklerine uyulacağı taahhüt edilmektedir. Projeler, bu kapsamda ilgili Bakanlık tarafından değerlendirilmekte ve bu değerlendirme sonucunda çevreye önemli etkileri olmayacağı yönünde karar verilen projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi alınmaktadır.

Şirket; portföyünde bulunan binaların işletilmesi sırasında işletmeci şirketlerin sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında uydukları politika ve yönetmelikleri (ISO 14001 gibi) takip etmekte ve yeni standartlara uyulması konusunda işletmeci şirketleri teşvik etmekte, böylelikle işletmeci firmaların hizmet verdiği taşınmazlardaki kiracıları da karbon ayak izinin azaltılması, enerji ve su verimliliğinin gözetilmesi gibi temel çevresel konularda yönlendirmektedir.

Şirket portföyünde yer alan İş Kuleleri Kompleksi, TUTOM, Kanyon AVM gibi önemli taşınmazlar ISO 14001 sertifikasına sahip işletmeci firmalar tarafından işletilmekte olup, enerji ve su yönetimi, atık yönetimi gibi konularda söz konusu çevre yönetim sistemi standartları kapsamında hareket edilmektedir. Bu kapsamda Şirket'in kira geliri yaratan gayrimenkullerinin yaklaşık %75'i ISO 14001 sertifikasına sahip işletmeci şirketler tarafından işletilmektedir.



Şirket merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) Kule Çarşı için Sıfır Atık Belgesi alınmış olup, Kule 2 ve Kule 3 için Sıfır Atık Yönetimi süreci devam etmektedir. Şirket Merkezi'nin 2025 yılı için toplam atık miktarı 7,38 ton olup, toplam atık miktarının tamamı geri dönüşüme gönderilmektedir. Geri dönüşüme konu olan atık oranı %5,6'dır.

Portföyde yer alan taşınmazlardan "Sıfır Atık Yönetmeliği" kapsamına giren TUTOM, Kanyon AVM ve Ege Perla AVM'de sıfır atık yönetim sistemi kurulmuş ve bu kapsamda "Sıfır Atık Belgesi" alınmıştır.

Şirket, uzun vadeli hedefleri kapsamında izleyen dönem içinde Şirket Merkezi için ISO 14001 Sertifikası ile Sıfır Atık Belgesi alınması konusunu değerlendirecektir.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan Sürdürülebilirlik Politikası'nda belirtildiği üzere; iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında risk ve fırsatları değerlendirir, faaliyetlerinden kaynaklanan etkileri minimize etmeye gayret gösterir ve bu kapsamda alınması gereken aksiyonları tespit eder. İklim değişikliğiyle mücadele konusuna gereken önemin atfedildiği Şirket'te, iklim krizi riskinin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Risk Politikasına dâhil edilmesi ve Şirket Risk Kataloğu'nda tanımlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.

Şirket, iklim değişikliğinin temel nedeni olan sera gazı emisyonlarını düzenli olarak ölçmek ve azaltım faaliyetleri gerçekleştirmek için çaba göstermekte, tüketim değerlerinin azaltılması yönünde kontroller yapıp ve takip edilmektedir. Karbon ayak izinin düşürülmesi, enerji ve su verimliliği için gerek Şirket Merkezinde gerekse mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerde alınan önlemler, Şirket'in çevresel hedefleriyle beraber tanımlanmıştır. Ayrıca, mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerin yeşil bina sertifikası almasının hedeflenmesi de sera gazı emisyonlarının azaltılmasına ilişkin aksiyonlar kapsamında yer almaktadır. Gerek söz konusu sertifikasyon süreçleri gerekse karbon ayak izinin azaltılması ile enerji ve su verimliliğinin sağlanması kapsamında hayata geçirilen uygulamalar, Şirket'in gayrimenkulleri vasıtasıyla hizmet sunduğu müşteri ve tedarikçilerin de sera gazı emisyon miktarlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır. Şirket 2022 yılından itibaren karbon ayak izi, su ve enerji tüketimi gibi çevresel faktörlerini raporlamakta olup, söz konusu faktörlerin azaltılmasına yönelik uygulamalar ve planlar kamuya açıklanmaktadır. Şirket, söz konusu çevresel göstergelerin ölçümüne devam edilmesini ve ilerleyen dönemlerde ölçüm sonuçlarının azaltılmasına ilişkin sayısal hedefler belirlenerek kamuya açıklanmasını planlamaktadır. Mevcut durumda Şirket araç filosundaki araçların %60'ı hibrit olup, ilerleyen dönemde araç filosundaki araçların kademeli olarak hibrit olanlar ile değiştirilmesi hedeflenmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Ayrıca, personel ulaşımı nedeniyle oluşabilecek çevresel etkileri azaltmak amacıyla çalışanlara personel servisinden faydalanma imkânı sunulmakta olup, bu hizmet nedeniyle çalışan için oluşan maliyetin tamamı teşvik amacıyla Şirket tarafından karşılanmaktadır. Şirket, personel servisi kullanmayan çalışanlara ise ulaşım desteği sağlamaktadır.

BM'nin "Erişilebilir ve Temiz Enerji" başlıklı 7 no'lu SKA'sını destekleyen Şirket, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş süreçlerine katkıda bulunulması kapsamında I-REC ve eco-enerji etiketi alınmasını hedeflemektedir. Şirket Merkezinde 2021 yılından itibaren I-REC sertifikası alınmakta olup, bu kapsamda Şirket Merkezinde 2025 yılında 2,46 GW/h I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketiminde bulunulmuştur. Şirket Merkezinin elektrik tüketimi için 2026 yılında da I-REC sertifikası alınması planlanmaktadır.

Şirket'in önemli taşınmazlarından olan ve kiralanabilir portföyün değer bazında yaklaşık %41'ini temsil eden Kanyon AVM, TUTOM ve Ofis Lamartine'de de I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketilmektedir. Ayrıca, portföyde yer alan İş Kuleleri Kule 2&3 kiracılarının bazıları da I-REC sertifikası almaktadır.

Şirket, çevre dostu teknolojileri desteklemekte olup, bilişim teknolojilerinde kullanılacak her türlü ekipmanın bütün yaşam döngüleri boyunca çevreye olan zararlı etkilerinin minimize edilmesini gözetmektedir. Bu kapsamda yürütülen çalışmalara aşağıda yer verilmiştir.

Sanallaştırma çalışmaları kapsamında Şirket bünyesinde var olan 20 adet fiziksel sunucu 3 adet fiziksel sunucuya indirilerek; harcanan yıllık enerji tutarı 172.800 KW/h'dan 45.360 KW/h'a düşürülmüştür.

Şirket'in şantiye ve satış ofislerinin farklı lokasyonlarda konumlanabildiği hususu göz önünde bulundurularak, toplantıların fiziki yerine online yapılması için her şantiye ve satış ofisine konferans odaları kurulmuştur. Böylelikle, ulaşım için araç kullanılmaması sayesinde km başına CO₂ değerinde karbon salımının azaltılması sağlanmıştır.

Dijital dönüşüm kapsamında geliştirilen "Gelen ve Giden Fatura" ve "Gelen Evrak" süreçleri ile kâğıt kullanımı asgari seviyeye indirilmiştir.

Şirket'te bulunan yazıcılardan kart okuyucusu ile çıktı alınmakta ve böylelikle gereksiz kâğıt çıktı sayısının azaltılarak doğanın korunması gözetilmektedir. Gerek daha az kâğıt çıktı alınması gerekse yazıcıların Ysoft uygulaması sayesinde 2025 yılındaki kazanç 1.005 litre su (2024: 841 litre su), 155 KW/h enerji (2024: 131 KW/h enerji) ve 10 kg CO₂ (2024: 8,6 kg CO₂) şeklindedir.

Şirket, e-posta sunucusundaki veri tabanı disk boyutunun azaltılması hedefiyle çalışanları, Outlook ve online arşivlerindeki yüksek boyutlu ve tutulmasına gerek duyulmayan e-postaları silmeye teşvik etmek için çalışmalara başlamıştır. Söz konusu dijital temizlik ile veri depolama cihazının değişim ihtiyacının ortadan kaldırılması ve Şirket'in enerji tüketiminin sınırlanması amaçlanmaktadır. Ayrıca, yeni bir satın alma yapılmaması, söz konusu cihazın üretimi için harcanan enerji kalemlerinin sıfırlanmasına da katkı sağlayacaktır. Şirket iş süreçlerinin dijital dönüşümü kapsamında SAP sistemine geçiş çalışmalarına başlamış ve Ocak 2026 itibarıyla canlı ortamda kullanıma alınmıştır. SAP Uygulaması, ile sürdürülebilirlik yönetimi, veri doğruluğu, operasyonel verimlilik ve yasal uyum alanlarında bütünsel bir dönüşüm hedeflenmektedir. Şirket ayrıca dijital dönüşüm stratejisi doğrultusunda 2025 yılı döneminde Jira uygulamasının kullanımına başlamıştır. Jira uygulaması ile süreçlerin izlenebilirliği, şeffaflığı ve iş birliğini artırarak çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) performansımızı destekleyen kritik bir araç haline gelecektir. İlgili faaliyet döneminde dijital belge yönetimi kapsamında çevresel, operasyonel ve ekonomik sürdürülebilirliğine doğrudan katkı sağlayan, operasyonları hızlandıran, Paperzero elektronik imza uygulamasına geçilmiştir.

Şirket, çevresel etkilerini azaltmak için, politikalarında düzenlenen ana hedefler kapsamında kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiş olup, hedeflerin ilerleme durumu işbu rapor vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

Şirket; operasyon veya faaliyetleri gereği herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dâhil olmayıp, karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır. İlâveten, mevcut durumda karbon kredisi kullanımı olmayan Şirket, öncelikli olarak doğrudan ve dolaylı emisyonlarını (Kapsam 1 ve Kapsam 2) azaltmayı hedeflemekte olup, karbon kredisi alınması konusunun değerlendirilmesi gelecek dönemlerde gündeme alınabilir.

Şirket; sivil toplum kuruluşları, üniversiteler, kamu kuruluşları başta olmak üzere çeşitli paydaşlar ile iletişim ve iş birliği içinde Türkiye'deki ve dünyadaki son gelişmeleri takip etmeye özen göstermektedir.

Şirket çevresel bilgilerini, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik Bölümü" ile Yıllık Faaliyet Raporlarında açıklamaktadır. Bunun yanı sıra geliştirilen projelere ilişkin olarak ÇED raporu vb. başvurular olursa, söz konusu raporlar da ilgili resmî otoriteler tarafından kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.

C. SOSYAL İLKELER

Şirket, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturmuş olup, söz konusu Politika'nın uygulanmasından insan kaynakları fonksiyonunun bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı sorumludur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve sorumlular, Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Şirket tüm faaliyetlerini Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin ilkeleriyle uyumlu olarak yürütür.

Şirket Sürdürülebilirlik Politikası'nın ayrılmaz bir parçası olarak tamamlayıcı nitelikte oluşturulan "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası", gereksinimler ve faaliyet koşullarındaki değişiklikler doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından düzenli olarak gözden geçirilir ve gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler Komite'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası hükümlerine uyumun denetimi, İç Sistemler Birimi tarafından gerçekleştirilir.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil, mezhep veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, kültürel veya sosyal sınıf ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi, tüm insan kaynakları yönetimi süreçlerinde fırsat eşitliği sunulması, çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması, adil ve rekabetçi bir ücret politikası uygulanması, çalışanların görüş ve şikayetleri için gerekli mekanizmaların oluşturulması, eğitim, gelişim ve yetenek yönetimi ile iş sağlığı ve güvenliğine verilen önem gibi esaslar üzerine oluşturulan "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"na Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir. Şirket'in mal veya hizmet satın aldığı tedarikçilerin de, söz konusu Politika esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.

İnsan kaynakları yönetiminde söz konusu Politika esasları çerçevesinde hareket eden Şirket, faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarının devamını sürdürmek adına; çalışanların motivasyonunun sağlanması, çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil, eşitlikçi ve çağdaş bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilerek giderilmesine ilişkin gerekli desteğin sağlanmasını gözetir. İnsan kaynakları yönetimi kapsamında gerçekleştirilen faaliyetlere Yıllık Faaliyet Raporu'nun "İnsan Kaynakları Bölümü"nde yer verilmiştir.

Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimleri veya azınlık haklarını gözetken Şirket; adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dâhil etmeyi amaçlar; ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın, "eşit işe eşit ücret" prensibini esas alır. Engelli çalışan katılımının desteklenmesi, kadın çalışanlara eşit terfi şartlarının sağlanması gibi uygulamalarla ekonomik, çevresel ve toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin istihdamını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar. Tüm çalışan grupları için terfi şartları Şirket içi yazılı kuralları ile oluşturulmuştur. Çalışanların terfi kararları, Personel Komitesi tarafından norm kadro, kıdem yılları ve performans sonuçları baz alınarak belirlenmektedir.

Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası doğrultusunda yürüttüğü çalışmalar neticesinde, 2025 yılında dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan United Nations Global Compact kapsamında Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ne imzacı şirket olarak kabul edilmiştir. Şirket bu üyelik ile UN Global Impact'ın insan hakları, çalışma standartları, çevre ve yolsuzlukla mücadele alanında 10 ilkesini değer sistemine entegre etmiştir. Bu ilkeler, Şirket'in çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) alanlarındaki taahhütlerini uluslararası standartlarla uyumlu şekilde güçlendirmesine, paydaş güvenini artırmasına ve küresel ölçekte itibar ile rekabet avantajı sağlamasına katkı sunmaktadır. Şirket aynı zamanda, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası'nda belirlenmiş olan fırsat eşitliği ve çeşitlilik ilkeleri doğrultusunda, BM'nin "Toplumsal Cinsiyet Eşitliği" başlıklı 5 no.lu SKA'sını destekler nitelikte "Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası"nı oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Şirket ulusal ve uluslararası düzeyde cinsiyet eşitliğini savunan inisiyatiflerin, Şirket amaç ve stratejileriyle uyumlu, etki alanı yüksek ve gelişim fırsatı sunan bildirgelerine imzacı olmayı hedeflemektedir. Bu çalışmalar kapsamında WEPs (Women's Empowerment Principles)/Kadının Güçlenmesi İlkeleri'nin imzacısı olmuştur. Şirket, çalışanlarının toplumsal cinsiyet eşitliği konusundaki farkındalıklarını artırmak amacıyla faaliyetlerine bu yıl da devam etmiştir.

Ayrıca Şirket, kadın girişimcilerden ürün/hizmet tedarik edilmesini gözetmekte olup, yıl içerisinde Kadın Emeği Değerlendirme Vakfı (KEDV), Tohum Otizm, Lösev, Mardin Bir Dünya Üreten Kadınlar ve Kaçuv'a İş Kuleleri'nde ücretsiz stand alanı sunulmuştur.

Kuruluş tarihinden bu yana kadın emeği yoğun iş gücüne sahip olan Şirket, yönetim kadrolarında kadın çalışanlara görev verir. 2025 yıl sonu itibarıyla çalışan sayısı 75 olan Şirket'in, kadın çalışan oranı %48'dir. Kadın çalışan oranı üst düzey yöneticilerde %46 orta düzey yöneticilerde

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

%44 iken, Şirket'in tüm yöneticileri içerisinde kadın çalışan oranı %45'tir. Çalışanların; cinsiyet, yaş ve eğitim olarak dağılımına Yıllık Faaliyet Raporu'nun "İnsan Kaynakları Bölümü"nde yer verilmektedir.

Şirket, tabi olduğu mevzuat uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik vermekte, aynı zamanda Yönetim Kurulu yapılanmasında çeşitliliği de gözetmektedir. Etkili liderlik için kurumsal zorluklara ilişkin deneyim, beceri ve bakış açıları, Yönetim Kurulu'nun oluşturulmasında aranan nitelikler Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak ele alınır.

Yönetim Kurulu üyeleri, geçmişleri, mesleki deneyimleri ve uzmanlıkları açısından birbirlerini tamamlayacak şekilde seçilmiş olup, bu yaklaşım, çeşitli kaynaklardan yararlanmayı amaçlamaktadır.

Mevcut Yönetim Kurulu, finans, bankacılık, inşaat, mimarlık, muhasebe-mali konularda yetkinlik ve tecrübeye sahip üyelerden oluşmaktadır.

İş GYO, Yönetim Kurulu'nun seçiminde Şirket Esas Sözleşmesi ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uymaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 11. ve 21. maddelerine göre; Yönetim Kurulu Genel Kurul tarafından seçilir ve Genel Kurul toplantı ve karar nisabı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine tabidir.

Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında bir kadın üye bulunmaktadır.

2025 yılında yeni istihdam edilen çalışanlarda kadın çalışan oranı %38 olup, işe istihdam edilen çalışanların yaş ortalaması 30'dur. 2025 yılında işten ayrılma oranı %14 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılında işten ayrılanların %40'ı kadın çalışan olup, işten ayrılanların yaş ortalaması 38'dir.

Kadın çalışanlara eşit terfi şartları sunan Şirket'te, raporlama döneminde terfi eden çalışanlar içinde kadın çalışan oranı %69 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca Şirket, kadın çalışanlarına doğum öncesi ve sonrası tüm yasal hakları kapsamında bilgilendirme yapar, çalışanların haklarını gözetir. Şirket Merkezinde, doğum sonrası aktif iş hayatına dönen kadın çalışanların kullanabilecekleri süt odası bulunmaktadır. Kadın çalışanlar arasında doğumdan sonra işe dönme ve işte kalma oranı %100'dür.

Engelli çalışanlara yönelik, yasal yükümlülüklerin ötesinde kapsayıcı uygulamalar benimseyen ve ihtiyaç duyulan durumlarda idari izin ve esnek çalışma imkânları sağlayan Şirket'te, istihdam edilen engelli çalışan oranı %0,03'tür.

Çalışanlara verilen analık ve babalık izinleri tüm yasal düzenlemeler ile paralel şekilde düzenlenmiş olup, Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği içerisinde tüm çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Kadın çalışanlara, analık halinde tanınan 16 haftalık ücretli doğum izninin yanı sıra; kullanabilecekleri kısmi süreli analık izni, yarı çalışma olanağı, 6 aylık ücretsiz izin ve süt izni konularında düzenli bildirimler yapılmaktadır. Şirket'te babalık izni ise 5 iş günü olarak kullandırılmaktadır.

Şirket, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması için gerekli önlemleri alır. Şirket çalışanları, iş yerinde her türlü kötü muamele, ayrımcılık veya taciz eylemlerine neden olabilecek hareketlerden kaçınır. Bu tür durumlarda çalışanlar, İnsan Kaynakları Portalı Öneri & Şikayet alanı ile Etik Hat başta olmak üzere kendilerine sunulmuş tüm iletişim kanalları üzerinden durumu bildirmekle yükümlüdür. 2025 yılı içerisinde, çalışanlar tarafından ayrımcılık ya da kötü muamele konusunda herhangi bir şikayet iletilmemiştir.

İnsan hakları ve çalışan haklarına saygı prensibiyle faaliyet gösteren Şirket, insana yakışır olmayan her türlü hak ihlaline karşı gerekli önlemleri alır. BM'nin "İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme" başlıklı 8 no'lu SKA'sını destekleyecek şekilde, insan haklarına aykırı şekilde zorla çalıştırma, çocuk işçi çalıştırma, bulunduğu tehlike sınıfından daha yüksek oranlı işlerde çalıştırma vb. gibi uygulamalar İş GYO'da söz konusu olamaz. Şirket, 18 yaşın üstündeki kişileri istihdam etmekte olup, söz konusu yaş sınırı, işe alım kriteri olarak Şirket iç düzenlemelerinde de yer almaktadır. Şirket'in İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası uyarınca tedarikçilerin de bu kapsamda hareket etmesi beklenir.

İş GYO, çalışanların görüş, öneri, şikayet ve değerlendirmelerini iletebilecekleri açık, şeffaf ve samimi iletişim kanalları ile anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları kullanır. Uyuşmazlık çözüm süreçlerine Şirket uygulamaları kapsamında yer verilmiş ve çalışanların bilgi sahibi olması sağlanmıştır.

Her bir çalışan gerek kendi yöneticileri gerekse İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi aracılığıyla görüş, öneri, şikayet ve değerlendirmelerini iletebilir. Ayrıca Şirket, İnsan Kaynakları Portalı üzerinden çalışanların görüş, öneri, memnuniyetlerini bildirebildikleri; şikayet ve



anlaşmazlıkların çözümü için kendilerini ifade edebilecekleri bir kanal oluşturmuştur. Bunun yanı sıra, Şirket çalışanları açısından sonuç doğuran önemli kararlarda anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanabilmektedir.

Çalışanların, kurum kültürü ve değerleri, yönetim uygulamaları, iletişim ortamı ve benzeri alanlar açısından Şirket'i değerlendirmeleri ve aynı zamanda Şirket politika ve uygulamalarının güçlü ve iyileştirmeye açık alanlarının saptanması için önceki raporlama dönemi içerisinde çalışan bağlılığını ölçmeye yönelik yapılan anket sonuçlarından yola çıkarak 2024 yılında yapılan aksiyon planlamaları çerçevesinde, 2025 yılında organizasyonel gelişim ve kariyer mimarisi alanında proje hayata geçirilmiştir. Tamamlanan organizasyonel gelişim ve kariyer mimarisi yapısı Temmuz 2025 tarihinde çalışanlarımıza sunulmuştur. Yeni yapı ile çalışan memnuniyetinin sağlanarak daha sürdürülebilir bir kariyer mimarisi hedeflenmiştir. Aynı zamanda yine çalışan bağlılığı anket sonuçları dikkate alınarak 2026 yılında hayata geçirilmek üzere performans sistemi değişikliğine yönelik proje planlanmış ve çalışılmaya başlanmıştır.

İşe alım, kariyer planlama, ücret ve yan hakların yönetimi, performans yönetimi ve ödüllendirme, işten ayrılma ve tazminat gibi temel insan kaynakları süreçleri tüm çalışanlar

ile paylaşılır; çalışanın talep etmesi veya ihtiyaç duyulması durumunda bu kapsamda bilgilendirme toplantıları yapılır.

Şirket faaliyetlerinde verimliliği ve iş yaşamının niteliğini yükseltmeyi amaçlayan insan kaynakları yönetimi; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından “doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi” prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın gerçekleştirir, fırsat eşitliği sunan adil bir işe alım süreci yürütür. İşe alım sürecine ilişkin aşamalar ve yetenek kazanımında kullanılan tüm araçlar adaylar ile mutlaka paylaşılır.

İş GYO, farklı kademelerde yer alan tüm yönetici ve uzmanlık pozisyonları için gereken kalifiye iş gücünün fırsat eşitliği esasıyla yetiştirilmesini benimser ve yetkinlik gelişim sistemlerinin uygulanmasını esas alır. Şirket bünyesinde açık pozisyon oluşması durumunda, söz konusu pozisyona bağlı olarak, fırsat eşitliği gözetilerek, öncelikle iç kaynaklardan temin yoluna gidilebilir.

İş GYO, etik değerleri ve stratejik hedefleriyle uyumlu, adil ve rekabetçi bir ücret ve ödüllendirme anlayışı benimser, cinsiyet dâhil hiçbir ayırım olmaksızın “eşit işe eşit ücret” prensibini

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

esas alır. Şirket, ücretlerin belirlenmesinde çalışanların iş ve görev bazlı ağırlıklarını esas alan ücret kademelendirme sistemi kullanır. İşe ve unvana ilişkin görev tanımları ile performansa ilişkin uygulama esasları yazılı hale getirilmiş ve çalışanlara duyurulmuştur. Ayrıca her yıl sektör ve iş birimi bazında piyasa ücretleri takip edilerek ücrette iç dengenin yanı sıra dış denge de göz önüne alınarak ilerlenmektedir.

Uygulanmakta olan Ücret Politikası, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yapılan ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası çerçevesinde, çalışanlarını kapsayan tüm süreç ve uygulamalarda her türlü ayrımcılığı reddeden İş GYO'da; bütün çalışanlara Ücret Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve İnsan Kaynakları Yönetmeliği esaslarına göre ücretlendirme yapılır. Şirket kadrosunda bulunan tüm çalışanlar asgari ücretin üzerinde ücretlendirilmektedir.

Şirket'in kamuya açıklanan Ücret Politikası, her kademedен yönetici ve çalışan için geçerli olup, Şirket'in her kademedeki yönetici ve çalışanlarına verilecek ücretlerin; Şirket'in etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olması ve Şirket'in sadece kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmemesi esastır. Performansa dayalı teşvik ödemeleri; miktarları önceden garanti edilmeksizin, alınan risklerin vadesi de dikkate alınmak suretiyle, Şirket'in kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlı olarak belirlenir. Performansa bağlı teşvik ödeme kriterleri belirlenerek çalışanlara duyurulur; belirlenmiş kriterler düzenli olarak gözden geçirilir. Şirket Ücret Politikası'nın tam metnine internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar" bölümünden erişilebilir.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların belirlenmesi ve bu konularda Yönetim Kurulu'na öneri sunulması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumluluğundadır.

Şirket'in çalışanlara sağladığı yan haklar ve/veya faydalar Şirket içi düzenlemelerle belirlenir, çalışanlar ücret ve yan hakların yönetimi konusunda bilgi sahibidir. Şirket'in Tazminat Politikası kamuya açıklanmış olup, Politika'ya Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

BM'nin "Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam" başlıklı 3 no.lu SKA'sını destekler nitelikte, Şirket çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kurumsal sağlık sigortası sağlanmakta olup, tüm çalışanlara hayat sigortası yapılmakta, çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunulmaktadır. Şirket,

çalışanlarının iş-yaşam dengesini kurabilmelerine destek olabilmek ve çalışan memnuniyetini artırmak amacıyla hem çalışanların hem de aynı evi paylaşan aile bireylerinin yararlanabileceği "Çalışan Destek Programı" hizmeti sunmaktadır. Çalışan Destek Programının içeriği; diyetisyen, psikolojik danışmanlık ve ihtiyaç duyulan herhangi bir konuda çalışanların danışabilecekleri alanları kapsamaktadır. Ayrıca Şirket tarafından çalışanlara; Anadolu ve Avrupa yakası olmak üzere iki farklı yerleşkede, haftanın tüm günlerinde faydalanabilecekleri spor salonu üyeliği ücretsiz olarak sunulmaktadır.

Ayrıca 2025 yılı içerisinde, Şirket çalışanlarının alım güçlerini desteklemek amacıyla çalışanlara, belli bir dönemle sınırlı olmak üzere gelir desteği sağlayan uygulamalar da sunulmuştur.

Şirket, okul öncesi ve ilköğretim kademelerinde çocuğu bulunan tüm çalışanlara okulun ilk günü için ücretli idari izin kullanmaktadır. Ayrıca, okul öncesi, ilköğretim, ortaokul ve lise kademelerinde çocuğu bulunan tüm çalışanlara karne günlerinde yarım gün ücretli idari izin kullanılmaktadır.

Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir. Şirket, çalışanların da görüşlerini alarak her yıl, tüm çalışanların katılımını amaçlayan motivasyon etkinlikleri düzenler. 2025 yılı raporlama döneminde, Şirket tarafından çalışanlara yönelik, yeni yıl yemeği, şehir dışı konaklamalı motivasyon etkinliği, hizmet hatırası töreni, her ay doğum günü kutlamaları, veda yemeği, yönetici-ekip buluşmaları gibi etkinlikler gerçekleştirmiştir. Çalışanların iş/özel hayat dengesini gözeterek Şirket; gerek tüm çalışanlarına sunduğu çalışan destek hizmeti gerekse özel gün ve doğum, evlenme gibi özel durumlar için sağladığı yan fayda ve destekler ile çalışanların bu konudaki beklentileri paralelinde hibrit çalışma modeli ile uzaktan çalışma imkanı sunmaktadır.

İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen ve çalışan memnuniyetini gözeterek Şirket, çalışanların bu konudaki beklentileri paralelinde "Hibrit Çalışma Modeli" ile uzaktan çalışma imkanı sunmaktadır.

Şirket, çalışanların eğitimi ve gelişimi kapsamında "Performans ve Yetkinlik Gelişim Sistemi"ni esas alır. Yetkinlik bazlı söz konusu sistem; çalışanların kendi sorumluluk alanlarındaki hedeflerine ulaşmasına yönelik olarak kendilerinden beklenen davranış ve tutumların netleşmesini, çalışanların Şirket bütününe olan katkılarını görmelerini sağlarken; iş tatmininin ve motivasyonun güçlendirilmesini amaçlar. Tüm çalışanların aktif olarak yer aldığı ve çalışanlar için bir nevi gelişim yolculuğu olarak

görülen bu sistemin çıktıları, çalışanların potansiyellerinin ortaya çıkartılmasında araç olarak kullanılır. Ayrıca, sistem çıktıları sonucunda çalışanların gelişim alanlarını destekleyici eğitimler düzenlenir ve yöneticileri tarafından geri bildirim verilir. 2025 yılı raporlama döneminde performans değerlendirmesi kapsamında bulunan çalışanların tamamına bağlı oldukları üst düzey yönetici katılımı eşliğinde geri bildirim toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Hayat boyu öğrenme felsefesiyle yürütülen eğitim ve gelişim faaliyetleri kapsamında; çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerin, Şirket hedefleriyle uyumu ve çalışanların eğitim sonuçlarını iş ve özel hayatlarına yansıtabilmesi amaçlanır. Şirket, tüm çalışanlarının fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamayı gözetir.

Bu yaklaşımla, 2025 yılında da Şirket'in yönetsel stratejilerine paralel olarak çalışanların eğitim programlarına katılımının sağlanmasına devam edilmiştir. 2025 yılında teknik açıdan gelişimi sağlayacak seminer ve sektör etkinliklerine katılım sağlanmış olup teknik ve mesleki açıdan gelişim sağlayacak eğitimler ve zorunlu koruyucu eğitimler gerçekleştirilmiştir. 2025 yılında çalışan başına ortalama 11,5 saatlik eğitim gerçekleştirilmiştir. Ayrıca yetkinlik geliştirme konusunda global takibi ve zengin eğitim veri tabanı sağlanması nedeniyle LinkedIn Learning ile kurumsal iş birliği sağlanarak çalışanlarımıza eğitim portalı oluşturulmuştur. Dönem içerisinde çalışanlar, hem mesleki hem de kariyer ve kişisel gelişimlerine yönelik olarak, vergi ve muhasebe, denetim, sürdürülebilirlik, proje yönetimi, gayrimenkul geliştirme gibi farklı konulardaki eğitimlere katılım sağlamışlardır. Ayrıca, yine meslekleri ile ilgili çeşitli seminer ve zirve vb. etkinliklerde bulunmuşlardır. Aynı zamanda, 2025 yılında içerisinde yaklaşık 20.000 farklı eğitim içeriği bulunan global eğitim platformu LinkedIn Learning ile anlaşma sağlanarak, gerek mesleki ve gerek kişisel gelişimi destekleyici, her an her kanaldan ulaşılabilir şekilde çalışanların kullanımına açılmıştır. İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bir bakış açısına sahip olan İş GYO, bütün Birimler ile iş birliği içinde, çalışanın katılımını temel alan adil bir çalışma biçimi benimser. Tüm insan kaynakları süreçlerinde yenilikçiliği ve yaratıcılığı destekler.

Dijital dönüşüme önem veren İş GYO; tüm insan kaynakları fonksiyonlarının yürütülebildiği, çalışanlara kullanım kolaylığı sağlayan, esnek ve ihtiyaçlara yönelik uyarlanabilir bir insan kaynakları portalı kullanmaktadır. Söz konusu portal üzerinden çalışanlar, insan kaynakları süreçlerine şeffaf şekilde ulaşabilmekte, bulut tabanlı olan uygulamaya internetin olduğu her cihazdan erişebilmektedir. Ayrıca mevcut insan kaynakları uygulamalarının mümkün olduğunca dijital ortam üzerinden iz kaydı yaratacak biçimde yürütülmesi amaçlanmakta ve alınan kağıt çıktı sayısının

azaltılarak doğanın korunması gözetilmektedir. Bu amaçlara paralel olarak, 2025 yılında şirketin tüm sistemlerinin entegre çalışacağı ve ortak kullanılan sistemler ile kağıt , çıktı vs. sayısının azaltılacağı SAP uygulamasının ilk modülleri kullanılmaya başlanmıştır.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirket'in ölçeği gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, bugüne kadar çalışanlardan bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir. Benzer şekilde, Şirket ölçeği gereği toplu iş sözleşmesine ihtiyaç duyulmamaktadır. 2025 yılı raporlama dönemi içerisinde sendika örgütleri tarafından temsil edilen veya toplu iş sözleşmesi kapsamında olan çalışan bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket, sendika üyeliğine ve toplu sözleşme hakkına saygı duyar. Tüm çalışanlar, sendikal üyelik konusunda serbesttir ve hür iradeleriyle hareket eder. Şirket'in, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkını engelleyici bir düzenlemesi bulunmamaktadır.

Çalışanlar için sağlıklı ve huzurlu bir çalışma ortamı oluşturulmasını gözeterek Şirket, Şirket Merkezi'nin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde, çalışanların ihtiyaç duyduklarında muayene olabileceği doktor ve sağlık personeli bulunmaktadır.

İş sağlığı ve güvenliği konusu, insan kaynakları politika ve uygulamalarının önemli unsurlarından biridir.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili yasal mevzuat ve uygulamalar kapsamında, çalışanlarına sağlıklı, güvenli bir iş ortamı sağlayarak önleyici, düzeltici ve koruyucu yaklaşımlar ile bu konudaki süreçlerini sürekli iyileştirir. Çalışanlarına düzenli olarak iş sağlığı ve güvenliği eğitimi sunar ve bu alanda farkındalık sağlayarak gerekli bilgilendirmeleri yapar. Örneğin, 2025 yılı içerisinde, olası doğal afetlere karşı çalışanların 7/24 ulaşabileceği haberleşme hattı kurulmuştur. Bu kapsamda, İş Sağlığı ve Güvenliği konusunda çalışanlara yasal düzenlemelere uygun olarak 3 yılda bir eğitim tekrarı sunmaktadır. Raporlama dönemi içerisinde 29 çalışana İSG eğitimi verilmiştir. Diğer yandan dönem içerisinde işe alınan çalışanlara toplam 104 saatlik iş sağlığı ve güvenliği eğitimi verilmiştir. Şirket İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi tarafından çalışanlara periyodik olarak iş sağlığı ve güvenliği, acil durum, deprem, ilk yardım vb. konularda farkındalık e-postaları gönderilmektedir.

Şirket, "İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası"nı oluşturmuş ve tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

İş GYO'nun tüm çalışanlarını, müşterilerini, ziyaretçilerini ve hizmet sağlayıcılarını kapsayan Politika, güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı yaratmak ve koruyucu sağlık uygulamalarını artırmak amacıyla oluşturulmuş olup, Şirket'in iş sağlığı ve güvenliği konusundaki uygulama esaslarını, yapılanmayı ve her sorumlu taraf bazında yükümlülükleri belirler.

Politika'nın uygulaması, Kurumsal Yönetim Komitesi gözetiminde, Şirket içi iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının koordinasyonunu sağlamaktan sorumlu olan İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu tarafından gerçekleştirilir. İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu, Şirket'in farklı çalışanları ile iş yeri hekimi ve İSG uzmanından oluşmakta olup, Kurul, 3 ayda bir düzenli olarak toplanır.

Politika, yılda en az bir kez olmak üzere, gereksinimler, faaliyet koşullarındaki değişiklikler ve yasal düzenlemeler doğrultusunda gözden geçirilir. Gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.

İş kazalarının önlenmesi ve sağlığın korunması amacıyla;

Çalışanlara yönelik eğitim ve bilgilendirme faaliyetleri yürütülür,

Sağlık gözetimi kapsamında iş yeri hekimleri tarafından çalışanların işe giriş ve periyodik muayeneleri yapılır, işyerinde, iş güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi öncülüğünde, risk analizi ve saha gözlem çalışmaları düzenli olarak yapılır ve yenilenir,

Acil durum eylem planları oluşturulur,

İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu toplantıları düzenli olarak gerçekleştirilir,

İş kazası ve meslek hastalığı gibi durumlarda kaza kanaat analizi yapılarak konuyla ilgili iyileştirme prosedürleri oluşturulur,

Şirket'te yapılan saha gözlem ve tespitleri, ramak kala vakaları ve kaza kanaat analizleri ile elde edilen veriler ve bulgular doğrultusunda gerekli iş birimleri ile düzenleyici, önleyici faaliyetler organize edilir.

Şirket, iş kazalarına yönelik ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri, iş kazalarını ve kaza istatistiklerini hizmet alınan OSGB'ye, işyeri doktoruna ve ilgili mercilere bildirmektedir. 2025 yılı içerisinde hiçbir çalışanda iş kazası nedeniyle bir milyon saate göre yaralanma ya da ölüm gibi daha ağır sonuç doğuran bir durum söz konusu olmamıştır. Diğer yandan, yürütülen faaliyetler nedeniyle çalışanlarda iş günü kaybı oluşmamıştır. Mevcut yasal düzenlemeler

kapsamında; iş sözleşmesi ile bağlı bulunan tüm çalışanların iş sağlığı ve güvenliği eğitimi alması, iş verenlerin iş kazalarını, kaza istatistiklerini, alınan önlemleri ilgili mercilere bildirmeleri zorunludur. Bu kapsamda, Şirket'in mal veya hizmet satın aldığı tüm tedarikçilerin, Şirket'in kamuya açıklanmış "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri"nde de yer verildiği üzere, insan haklarına saygı ve iş sağlığı ve güvenliği unsurları başta olmak üzere, Şirket'in kamuya açıklanmış "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nın esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.

Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası'nı oluşturmuştur. Söz konusu Politika'ya internet sitesinin "Kurumsal/Kişisel Verilerin Korunması" bölümünden ulaşılabilir. Şirket ayrıca Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Söz konusu kurallara internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Etik Kurallar" bölümünden ulaşılabilir. Şirket'in menfaat sahiplerine ilişkin Yönetişim İlkesi uyarınca, insan haklarına saygı gösterilmesi ve Şirket çalışanlarının Şirket içi fiziksel, psikolojik ve duygusal istismara karşı korunması için gerekli tedbirler alınır. Çalışanlar, iş yerinde her türlü istismar, ayrımcılık veya kötü muameleden kaçınır. Şirket çalışanları, iş yerinde istismar, ayrımcılık veya mobbinge yol açabilecek her türlü davranıştan kaçınır. Bu gibi durumlarda çalışanlar, mevcut iletişim kanalları aracılığıyla olayı bildirmekle yükümlüdür.

Faaliyetlerini BM'nin "Barış, Adalet ve Güçlü Kurumlar" başlıklı 16 no'lu SKA'sını destekleyecek şekilde yürüten Şirket, pay sahipleri, müşteriler, alacaklılar, tedarikçiler ve personelden oluşan ve menfaat sahipleri olarak adlandırılan grubun, yasalara ya da Şirket'in etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmeleri amacıyla Etik Hat oluşturmuştur. Etik Hat İletişim Formu'na Şirket internet sitesi üzerinden ulaşılabilir. Bu hat, etik ihlaller, yolsuzluk vakaları gibi önemli konuların yönetilmesini sağlar. Etik hattına gelen şikayetler Denetim Komitesi tarafından titizlikle incelenmekte ve gerekli aksiyonlar alınmaktadır. Sürdürülebilir yönetim fonksiyonlarını teşvik etmek, daha şeffaf ve adil bir organizasyona olanak sağlamak amacıyla kurulan etik hattı, uyumsuzluk ve etik ihlal durumlarını bildirmek isteyen ilgili paydaşların tüm endişe ve sorunlarına çözüm sağlamaktadır. Ayrıca çalışanların görüş, öneri ve memnuniyetlerini iletebilmeleri, şikâyet ve anlaşmazlıklarının çözümü için kendilerini ifade edebilmeleri amacıyla İnsan Kaynakları Portalı üzerinde bir kanal oluşturulmuştur. 2025 yılı içerisinde, çalışanlar tarafından ayrımcılık ya da kötü muamele konusunda herhangi bir şikâyet iletilmemiştir.



Ayrıca, Şirket internet sitesinde açıklanan Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'na aykırı olan hareketleri veya teşebbüsleri dürüstlük ve şeffaflık ilkeleri çerçevesinde hareket ederek iyi niyetle ihbar eden çalışanlar, buna bağlı olarak herhangi bir ceza ve/veya kötü muameleye maruz bırakılmaz. Şirket'in Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'na, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir. Çalışanlara, konuya ilişkin farkındalıklarını artırmak amacıyla "Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Eğitimi" önceki dönemlerde verilmiş olup, düzenli aralıklarla eğitim yenilenmek üzere eğitim planlarına dâhil edilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından ÇSY faktörleri kapsamında oluşturulan ve Yönetim Kurulu kararıyla yürürlüğe giren ÇSY Politikaları Şirket çalışanlarıyla yazılı olarak paylaşılmış, ayrıca ÇSY politikaları ve uygulamaları kapsamında çalışanlar için bilgilendirme toplantıları yapılmıştır. Kısa vadeli hedeflerle uyumlu olarak, yıl içerisinde Şirket çalışanlarına ÇSY konularındaki gelişimini desteklemek amacıyla sürdürülebilirlik konusunda eğitim verilmiştir.

Şirket, müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin "Müşteri Memnuniyeti Politikası"nı oluşturmuş ve Şirket

internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşlarının bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

Şirket, faaliyetlerinden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşlarıyla olan iletişimini hesap verebilirlik ve şeffaflık anlayışıyla etkin bir şekilde yürütmeyi gözetmektedir. Şirket'in iletişimde bulunduğu paydaşların başında çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve pay sahipleri gelmektedir.

Şirket'in en önemli paydaşı olan çalışanlarla açık, şeffaf ve samimi iletişim kanallarının kullanıldığı bir iletişim yürütülmektedir. Ayrıca çalışanlarla yıllık performans geri bildirim değerlendirmeleri ve motivasyon etkinlikleri, hizmet hatırası ödülleri ve aylık olarak düzenlenen doğum günü kutlamaları gibi çalışanların sosyalleşmesini sağlayan etkinliklerle bir araya gelmektedir.

Şirket'in kiralama ve satış faaliyetleri kapsamında kiracılar, konut alıcıları ve emlak ofisleriyle iletişim halinde olunmaktadır. Söz konusu paydaşlarla yüz yüze görüşme, e-posta, telefon ve video görüşmeler ile dijital platformlar (internet sitesi, sosyal medya hesapları, şikayet siteleri vb.) vasıtasıyla düzenli olarak iletişim içerisinde olunmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Şirket'in proje geliştirme faaliyeti kapsamında tedarikçilerle sürekli iletişim halinde olunmakta, proje bazında değişimle birlikte, tedarikçilerle ağırlıklı yüz yüze olmak üzere e-posta, telefon ve video görüşmeler vasıtasıyla düzenli olarak iletişim içerisinde olunmaktadır.

Şirket; pay sahipleri, analist, portföy yöneticisi gibi Şirket faaliyetleri hakkında bilgi talep eden paydaşlarla yazılı ve sözlü ortamda iletişim kurmakta, talep edilmesi durumunda ise söz konusu taraflarla toplantı organize edebilmektedir. Bahsi geçen paydaşlar, Şirket'in Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü ile her zaman iletişime geçebilmekte olup, genel kurul, finansal sonuçların açıklanması gibi dönemlerde ilgili paydaşların bilgi taleplerinde artış gözlemlenmektedir.

Faaliyetleri kapsamında veya ilgili taraflardan gelen talep doğrultusunda kamu ve özel sektör kuruluşları gibi paydaşlarla da iletişim halinde olan ve sivil toplum kuruluşları ile iş birliği içinde çalışmalarını yürüten Şirket; sermaye piyasaları ve sektöre ilişkin taslak düzenlemelere görüş vermekte, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek vermektedir.

Şirket'in, sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği uluslararası raporlama standardı bulunmamakta olup, Şirket, Kadının Güçlenmesi İlkeleri'nin imzacısıdır. Uluslararası raporlama standartlarının benimsenmesi ve/veya uluslararası başka prensip veya kuruluşlara dâhil olunması konusu ilerleyen dönemde değerlendirilecektir.

ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirmeyi gözetken Şirket, Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olunması hedefi doğrultusunda gerekli çalışmalara yıl içerisinde tamamlayarak Ekim-Aralık 2024 döneminden itibaren Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer almaktadır.

Çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmeyi hedefleyen Şirket, değer zincirinin en önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerine ilişkin olarak "Müşteri Memnuniyeti Politikası" ile "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri"ni Yönetim Kurulu kararıyla oluşturmuş ve Şirket internet sitesinde tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Şirket, 1 Temmuz 2025 tarihi itibarıyla müşteri memnuniyeti politikasını güçlendirmek ve müşteri odaklı yaklaşımını kurumsal bir yapı altında yönetmek amacıyla Müşteri Deneyimi Birimini kurmuştur.

Bu kapsamda, sürecin her aşamasında müşteriler ile sürekli, şeffaf ve açık bir iletişim kurulması esas alınmakta; söz konusu yaklaşım sürdürülebilir müşteri memnuniyetinin sağlanmasına, uzun vadeli müşteri bağlılığının güçlendirilmesine ve Şirket'in rekabet gücünün artırılmasına katkı sağlamaktadır.

Müşteri Deneyimi Birimi bünyesindeki faaliyetler, kiralama sonrası ve satış sonrası olmak üzere iki ana başlık altında yürütülmektedir.

Kiralama Sonrası Faaliyetler

Kiralama sonrası süreçlerde, kiracılarla etkin ve sürekli iletişimin sağlanması, taleplerin merkezi bir yapı üzerinden yönetilmesi ve operasyonel süreçlerin iyileştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda, kiracılarımıza Müşteri Deneyimi Birimi'nin kurulduğunu anlatan bilgilendirme yazısı gönderilmiştir.

Kiracılardan gelen talep ve şikâyetler Müşteri Deneyimi Birimi tarafından karşılanmakta; ilgili şirket birimleriyle koordinasyon sağlanarak süreçler uçtan uca takip edilmekte ve kiracılar düzenli olarak bilgilendirilmektedir.

Ayrıca kiracılarımıza yerinde ziyaretler de yapılmaya başlanmış ve talep ve önerileri alınarak gerekli yönlendirmeler yapılmaya başlanmıştır.

Yeni kiralama kapsamında portföye dâhil olan kiracılar için hoş geldin ve adaptasyon süreçleri yürütülmeye başlanmıştır. Bu konudaki çalışmalar daha detaylı şekilde devam edecektir.

Kiracı borç ve ödeme durumları düzenli olarak takip edilerek raporlanmıştır.

CRM sisteminin kiralama tarafında aktif kullanımıyla birlikte, kiracılardan gelen talep ve geri bildirimlerin kayıt altına alınması ve izlenmesi hedeflenmektedir.

Ayrıca, SAP projesi kapsamında RE modülünün devreye alınmasına yönelik olarak kira sözleşmeleri sisteme tanımlanmış; sürecin sağlıklı ilerlemesi amacıyla başta Muhasebe Birimi ve Kiralama Birimi olmak üzere ilgili tüm paydaşlarla koordinasyon ve bilgi paylaşımı sağlanmıştır.

Satış Sonrası Faaliyetler

Satış sonrası süreçlerde, müşteri taleplerinin etkin şekilde yönetilmesi ve müşteri memnuniyetinin sürdürülebilir kılınması amacıyla Müşteri Deneyimi Birimi aktif rol almaktadır.

Kapora aşamasından itibaren müşterilerle iletişim kurulmakta; sözleşme süreçleri, noter organizasyonu ve tapu devri aşamalarında bilgilendirme ve koordinasyon sağlanmaktadır.

Tapu devri ve daire teslimi sonrasında müşterilerden gelen talep ve şikâyetler ilgili birimlerle iş birliği içerisinde takip edilmektedir. Müşteri talepleri CRM sistemi üzerinden kayıt altına alınmakta ve düzenli olarak güncellenmektedir. Talep ve şikâyetlerin daha etkin izlenebilmesi amacıyla şirket içi raporlama sistemleri ve Jira uygulaması kullanılarak süreçler koordine edilmektedir.

Teslim öncesinde daire kontrolleri gerçekleştirilmekte, tespit edilen eksiklikler kayıt altına alınarak giderilmesi sağlanmaktadır. Teslim süreci planlanmakta; teslim sonrasında ortaya çıkan eksikliklerin takibi yapılarak gerekli düzeltmelerin tamamlanması sağlanmaktadır. Bu süreç boyunca müşteri ile sürekli ve açık iletişim sürdürülmektedir.

Stokta bulunan daireler mimari birim ile birlikte kontrol edilerek eksiklikler tespit edilmekte ve iyileştirme planları oluşturulmaktadır.

Aynı şekilde, SAP projesi kapsamında SD modülünün devreye alınmasına yönelik olarak satış sözleşmeleri sisteme tanımlanmış; sürecin sağlıklı ilerlemesi amacıyla başta Muhasebe Birimi ve Satış Birimi olmak üzere ilgili tüm paydaşlarla koordinasyon ve bilgi paylaşımı sağlanmıştır.

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Şirket'in tüm kilit fonksiyonlarını kapsayacak şekilde oluşturulan "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" aynı zamanda çalışanlar başta olmak üzere Şirket'in diğer önemli menfaat sahipleri olan müşteriler ve tedarikçileri de temsil etmektedir. Farklı türde menfaat sahibini temsil etmeye imkân veren söz konusu yapılanma sayesinde, menfaat sahiplerinin görüşülen sürdürülebilirlik konularına ilişkin görüşleri hakkında bilgi sahibi olunmakta ve böylelikle menfaat sahiplerinin görüşleri sürdürülebilirlik

alanındaki tedbirlerin ve stratejilerin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ayrıca Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası'nda da yer aldığı üzere, orta ve uzun vadeli stratejileri benimserken, müşteri, tedarikçi veya iş ortaklarının hak ve menfaatleri ile kamu yararını gözetir.

Şirket, yaşadığımız dünyaya, topluma ve insanımıza karşı sorumluluğunu yerine getirirken tüm paydaşları nezdinde değer yaratma önceliğiyle hareket etmektedir. Şirket'in kamuya açıklanmış Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası kapsamında eğitim, çevre ve doğa, kültür sanat ve toplumsal cinsiyet eşitliği önceliklendirilen konular olarak öne çıkmaktadır. Şirket 2025 yılında Tohum Otizm Vakfı'nın Her Sınıf Bir Tohum projesine dâhil olmuş, Üsküdar Rauf Orbay İlköğretim Okulu'nun özel eğitim sınıfında öğrenim gören otizmli çocukların sınıflarına eğitim materyalleri, teknolojik cihazlar ve bir yıl boyunca destek hizmet sağlanması amacıyla bağışta bulunmuştur. Şirket Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası'na, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Kurumsal Sosyal Sorumluluk ve Bağış Politikası" bölümünden ulaşılabilir.

Şirket aynı zamanda sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemine ilişkin farkındalığın artırılmasına ilişkin olarak çalışanlar için bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmektedir.

Müşteri ve tedarikçilerin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesinin artırılmasının önemine inanan Şirket, çalışanlar dışındaki menfaat sahiplerinin farkındalıklarının artırılmasına yönelik alınabilecek aksiyonları değerlendirecektir.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

Denetimden Sorumlu Komite Raporu, Komite olarak sorumluluklarımıza bağlılığımızı ve yıl boyunca görevimizi ne şekilde yerine getirdiğimizi açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

Temel Amaç:

Denetimden Sorumlu Komite'nin temel amacı; Şirket'in finansal raporlarının ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun olarak hazırlanmasının, Şirket'in iç sistemlerinin etkinlik ve yeterliliğinin ilgili mevzuat ile Şirket politikaları çerçevesinde gözetiminin yapılmasıdır.

Komite Üyeleri:

Komite üyeleri Yönetim Kurulu tarafından belirlenmekte ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklanmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite'nin üyelerinin tamamı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtildiği şekilde, bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmakta olup; Komite'nin 2 üyesi bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği'nde belirlenen kriterlere göre seçilen Komite üyeleri Sayın Mehmet Gökpınar ve Sayın İlkay Arıkan olup; başkanlık görevi Sayın Gökpınar tarafından yürütülmektedir. Komite üyeleri, diğer profesyonel faaliyetleri kapsamında edindikleri geniş ticari ve finansal tecrübeleriyle komiteye katkı sunmaları amacıyla seçilmiştir.

Sorumluluklar:

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları, Komite'nin Görev Yönetmeliği ile düzenlenmiş olup bunlara aşağıda yer verilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetim ve iç kontrol ile iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirket'in muhasebe, iç kontrol ve iç denetim sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu'nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Komite'nin Görev Yönetmeliği, Şirket'in kurumsal internet sitesi olan www.isgyo.com.tr'de yer almaktadır.

Komite Performansının Değerlendirilmesi:

Şirket'in iç sistemlerinin işleyişi ve etkinliğinin gözden geçirilmesi kapsamında, Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite'nin performansı da değerlendirilmiş; bu bağlamda Komitenin, Şirket'in finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında etkin bir şekilde faaliyet gösterdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Toplantılar:

Komite, yıl içerisinde 8 kez toplanmış olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na 7 defa yazılı bildirimde bulunmuştur. Toplantılar; Komite faaliyetleri ve Şirket'in finansal tabloları hakkında yönetim kuruluna bilgi sunulabilmesi amacıyla, Yönetim Kurulu toplantılarından önce gerçekleştirilmiştir.

Takvim yılı sonu ile bu raporun tarihi arasında, üyelerin tam katılımı ile gerçekleştirilen 1 adet Komite toplantısı daha düzenlenmiştir.

Faaliyetler:

Komite; yıl içerisinde finansal raporlama, iç denetim, iç kontrol ve dış denetim alanlarında çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Komite'nin gerçekleştirdiği faaliyetler aşağıda yer almaktadır:

Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiştir.

Geçmiş yıllardan farklı olarak 2025 yılı içerisinde Komite; Şirketin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) uygulaması kapsamında ve TSRS ile uyumlu olarak hazırlanacak raporlarının zorunlu güvence denetimi hizmetinin, 2024 ve 2025 faaliyet dönemleri için önerilen bağımsız denetim firması aracılığıyla temin edilmesi hususunun Yönetim Kurulu'nun onayına sunulmasına ilişkin karar almıştır.

Şirket İç Denetim Birimi'nin yıllık denetim planına onay vererek denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim çalışmaları ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler hakkında bilgi almıştır.

Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Denetçi Etkinliği:

Bağımsız denetim sürecinin etkinliği, denetim döngüsünün başlangıcında kilit denetim konularının doğru bir şekilde tanımlanmasına bağlıdır. Kilit denetim konularının değerlendirilmesini içeren detaylı denetim planı, bağımsız denetçiler tarafından her yıl Komite'ye sunulmaktadır.

Komite, her yıl icranın bulunmadığı bir ortamda bağımsız denetçiler ile özel toplantılar yaparak, geribildirim için ek bir fırsat sağlamaktadır. Toplantıda görüşülen hususlar genel anlamda; denetçinin iş riski ve yönetim etkinliği üzerine değerlendirmesini, yönetimle olan karşılıklı iletişimlerinin şeffaflığını ve açıklığını, yönetim tarafından denetçilere uygulanan herhangi bir kısıtlamanın olup olmadığını ve denetçiler tarafından mesleki şüpheciliğin nasıl uygulandığı konularını içermektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Şirketimizin bağımsız denetim faaliyeti; 2021, 2022,2023 hesap dönemlerinde Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.; 2024 ve 2025 hesap döneminde ise PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş tarafından yürütülmüştür.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2025 Tarihinde Sona
Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

Bağımsız Denetçi Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

İş GYO'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Bağımsız Denetçi Raporu

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Şirket'in ilişkide yer alan finansal tablolarına ait 8 numaralı dipnotta belirtildiği üzere yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 6.694.866.305 TL tutarında olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, • Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, • Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve ilişkideki finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler ilişkideki finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.	
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "gelir yaklaşımı" ve "emsal yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.	
Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.	
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Bağımsız Denetçi Raporu

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağıının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Şubat 2026

İçindekiler

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	138
Kâr veya Zarar Tablosu	140
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	141
Özkaynaklar Değişim Tablosu	142
Nakit Akış Tablosu	144
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	145
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	145
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	159
4. Bölümlere göre raporlama	160
5. Nakit ve nakit benzerleri	164
6. Finansal yatırımlar	165
7. Finansal borçlanmalar	165
8. Ticari alacaklar ve borçlar	167
9. Diğer alacaklar ve borçlar	167
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	168
11. Stoklar	170
12. Maddi duran varlıklar	171
13. Maddi olmayan duran varlıklar	172
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	173
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	174
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler	175
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	175
18. Özkaynaklar	176
19. Hasılat ve satışların maliyeti	177
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	178
21. Niteliklerine göre giderler	178
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler	179
23. Finansman giderleri	179
24. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar	180
25. Vergi varlık ve yükümlülükleri	181
26. Pay başına kazanç	183
27. İlişkili taraf açıklamaları	183
28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	187
29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	196
30. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	197
31. Raporlama döneminden sonraki olaylar	197
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	198

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.557.221.062	4.038.085.084
Nakit ve nakit benzerleri	5	237.717.257	445.182.577
Ticari alacaklar	8	99.225.319	109.490.136
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	25.289.807	16.001.938
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		73.935.512	93.488.198
Diğer alacaklar	9	11.530.566	15.781.147
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		11.530.566	15.781.147
Stoklar	11	2.532.445.734	3.055.890.043
Peşin ödenmiş giderler	16	657.217.249	388.492.360
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	27	431.901.609	166.635.718
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		225.315.640	221.856.642
Diğer dönen varlıklar	16	19.084.937	23.248.821
Duran Varlıklar		54.635.549.305	58.343.061.507
Finansal yatırımlar	6	2.158.803.355	2.500.268.936
Ticari alacaklar	8	--	37.450.104
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		--	37.450.104
Stoklar	11	7.627.079.279	6.951.616.061
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	55.860.872	48.395.215
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	44.056.930.000	48.144.406.511
Maddi duran varlıklar	12	509.044.293	496.390.405
Maddi olmayan duran varlıklar	13	16.886.055	16.356.138
Peşin ödenmiş giderler	16	210.945.451	148.178.137
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		210.945.451	148.178.137
TOPLAM VARLIKLAR		58.192.770.367	62.381.146.591

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla
Finansal Durum Tabloları (Bilanço)**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.152.372.194	6.460.233.566
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.011.695.200	2.399.196.664
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	27	107.011.091	162.380.114
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		904.684.109	2.236.816.550
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	--	2.888.613.086
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	27	--	173.164.023
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	2.715.449.063
Ticari borçlar	8	125.308.474	187.886.611
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	27	76.372.261	114.597.105
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		48.936.213	73.289.506
Diğer borçlar	9	43.079.412	39.666.287
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		43.079.412	39.666.287
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	924.551.511	835.109.326
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		924.551.511	835.109.326
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	5.812.080	4.146.788
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	27	722.597	859.885
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		5.089.483	3.286.903
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	25	7.651.513	--
Kısa vadeli karşılıklar		16.286.618	65.588.356
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	7.591.614	5.894.596
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	8.695.004	59.693.760
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	17.987.386	40.026.448
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.790.225.262	4.728.859.163
Uzun vadeli borçlanmalar	7	--	317.861.103
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		--	317.861.103
Uzun vadeli karşılıklar		18.173.562	15.728.965
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	18.173.562	15.728.965
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	5.772.051.700	4.395.269.095
ÖZKAYNAKLAR		50.250.172.911	51.192.053.862
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	26.981.861.046	26.981.861.046
Pay ihraç primleri	18	12.770.308	12.770.308
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		161.555.412	145.116.617
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		179.757.057	163.845.916
<i>Diğer kayıplar</i>		(18.201.645)	(18.729.299)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.125.290.228	1.125.290.228
Geçmiş yıllar kârları	18	21.968.265.663	20.800.667.235
Net dönem kârı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
TOPLAM KAYNAKLAR		58.192.770.367	62.381.146.591

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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Kâr veya Zarar Tabloları

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hasılat	19	3.126.656.954	5.298.337.127
Satışların maliyeti (-)	19	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)
Brüt Kâr		1.637.074.580	1.798.511.446
Genel yönetim giderleri (-)	20	(368.229.492)	(321.685.468)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(72.321.356)	(90.445.264)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.350.132.514	4.339.809.248
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(1.325.216.773)	(527.571.249)
Esas Faaliyet Kârı		1.221.439.473	5.198.618.713
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	590.464.012	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	24.158.571	10.046.768
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		1.836.062.056	5.208.665.481
Finansman gelirleri	23	663.184.197	281.148.292
Finansman giderleri (-)	23	(1.260.218.177)	(3.541.992.202)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	24	(635.650.152)	2.512.611.627
Vergi Öncesi Kârı		603.377.924	4.460.433.198
Vergi Gideri	25	(1.561.697.670)	(3.292.834.770)
- Dönem vergi (gideri)/geliri		(200.606.712)	--
- Ertelenmiş vergi gideri		(1.361.090.958)	(3.292.834.770)
Dönem Kârı		(958.319.746)	1.167.598.428
Pay başına kazanç/(zarar)	26	(0,0100)	0,0122

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem kârı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		16.438.795	(34.803.573)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirilme artışları/(azalışları)	12	31.376.651	37.733.367
- Vergi etkisi		(15.465.510)	(73.720.737)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		753.791	1.691.138
- Vergi etkisi		(226.137)	(507.341)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		16.438.795	(34.803.573)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(941.880.951)	1.132.794.855

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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Özkaynaklar Değişim Tabloları

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	26.981.861.046	12.770.308
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Geçmiş Dönem Ertelenmiş Vergi Etkisi		--	--	--
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	26.981.861.046	12.770.308
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308

	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerleme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/ (zararı)	Özkaynaklar
	(19.913.096)	199.833.286	1.072.263.526	15.964.409.132	5.917.491.051	51.087.465.253
	--	--	53.026.702	5.864.464.349	(5.917.491.051)	--
	1.183.797	(35.987.370)	--	--	1.167.598.428	1.132.794.855
	--	--	--	(1.028.206.246)	--	(1.028.206.246)
	(18.729.299)	163.845.916	1.125.290.228	20.800.667.235	1.167.598.428	51.192.053.862
	(18.729.299)	163.845.916	1.125.290.228	20.800.667.235	1.167.598.428	51.192.053.862
	--	--	--	1.167.598.428	(1.167.598.428)	--
	527.654	15.911.141	--	--	(958.319.746)	(941.880.951)
	(18.201.645)	179.757.057	1.125.290.228	21.968.265.663	(958.319.746)	50.250.172.911

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Nakit Akış Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	28.822.952	274.814.443
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		458.481.653	72.986.512
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(186.863)	946.825
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	11	458.668.516	72.039.687
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		9.340.454	9.759.312
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		9.340.454	9.759.312
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.514.416.735)	(3.999.449.158)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(1.331.030.449)	(4.226.999.497)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	22	(183.386.286)	227.550.339
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler		(24.158.571)	(10.046.768)
- İştiraklerin dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler	3	(24.158.571)	(10.046.768)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		1.561.697.670	4.321.041.017
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		--	(1.028.206.246)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	435.035.120	(101.854.381)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		655.833.863	3.328.824.548
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,23	(595.247.783)	(195.932.699)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	1.251.081.646	3.524.757.247
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(1.457.808)	(9.892.124)
Parasal (kazanç)/kayıpla ilgili düzeltmeler		(1.031.966.188)	(2.933.409.684)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		(381.107.336)	844.832.899
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		50.571.989	303.535.214
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(9.287.869)	(4.051.612)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		59.859.858	307.586.826
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		4.250.581	17.950.056
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		4.250.581	17.950.056
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(610.687.425)	670.473.898
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(331.492.203)	55.521.768
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(62.578.137)	(268.623.142)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(38.224.844)	46.283.665
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(24.353.293)	(314.906.807)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.413.125	(38.190.605)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		3.413.125	(38.190.605)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		89.442.185	(785.516.842)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		89.442.185	(785.516.842)
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		1.665.292	14.675.574
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(68.873.934)	149.606.976
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		4.163.884	166.599.614
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(73.037.818)	(16.992.638)
		(1.305.395.863)	951.057.796
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.367.108)	(10.383.870)
Alınan faizler	5,23	595.562.044	270.813.353
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(192.955.199)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		(904.156.126)	1.211.487.279
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Katılım (Kâr) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(495.604.529)	--
Katılım (Kâr) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		429.992.384	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		8.545.216.688	3.790.683.437
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(3.561.744.849)	(1.417.414.819)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	(19.633.844)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.843.793	1.781.905
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		1.843.793	1.781.905
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(12.473.899)	(5.945.427)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.636.007)	(1.236.058)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.837.892)	(4.709.369)
Alınan temettüler		602.010.527	7.575.314
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		5.509.240.115	2.357.046.566
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.496.434.820	5.408.687.443
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(5.854.117.666)	(6.295.494.688)
Ödenen faiz	7	(1.482.018.407)	(3.444.255.821)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(4.839.701.253)	(4.331.063.066)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(234.617.264)	(762.529.221)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.457.808	9.892.124
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(233.159.456)	(752.637.097)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	444.613.010	1.131.525.692
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		26.008.397	65.724.415
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	237.461.951	444.613.010

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 75'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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 10 Şubat 2026 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.

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.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 (KKG) 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 ölçülenler 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 Aralık 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	%211	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	%291	1,30892
31 Aralık 2023	1.859,38	%268	1,88980

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 gerçekleştirilebilir 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.
- Kâr 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 kârı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/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, kâr veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 çevrilmektedir. 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 kârları/zararları kâr 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.

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 Aralık 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler 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.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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
- 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.

TFRS'lere ilişkin yıllık iyileştirmeler - 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 düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

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

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

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

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 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 üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

TMS 21'e İlişkin Değişiklikler - Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

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

- Kâr veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- Değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- Planlanan ilk uygulama tarihi ve
 - Aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - Bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30-31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

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

TFRS 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 TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS 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 üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;

Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu - İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket, müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- a) farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- b) büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- a) Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- b) Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı amacıyla ya da her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kâr veya zarar tablosuna dahil edilir (Not 22).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak kayıtlara alınır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir.

İdari amaçla kullanımda tutulan ofisler, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Söz konusu ofisin yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kâr veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kâr veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kâr veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kâr veya zarar tablosunda yer alır. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış kârlara transfer yapılmaz.

Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kâr veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 3 ila 5 yıldır.

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüller gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kâr/zararları, kâr veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

ii) Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki spot döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelirleri veya giderleri ilgili dönemde kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.14 Vergilendirme

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. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış kârlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

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 kârları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.4.16 Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

2.4.17 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2.4.18 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanın varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.4.19 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Şirket, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortismanına tabi varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlemeye bağlı olarak ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığının/yükümlülüğünün muhasebeleştirilmesinde, Şirket yönetimi ilgili varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının planlanmadığı varsayımını esas almıştır.

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 Aralık 2025	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024
Kanyon	50	55.860.872	50	48.395.215
		55.860.872		48.395.215

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

Kanyon	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	324.658.920	218.166.529
Duran varlıklar	9.123.647	3.683.317
Kısa vadeli borçlar	(205.959.819)	(110.089.857)
Uzun vadeli borçlar	(16.101.004)	(14.969.559)
Net varlıklar	111.721.744	96.790.430

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Gelirler	1.151.256.566	1.179.799.962
Giderler (-)	(1.102.939.424)	(1.159.706.426)

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 24.158.571 TL tutarında kârı (31 Aralık 2024: 10.046.768 TL) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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.

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine
31 Aralık 2025							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Kira Geliri	12.192.074	603.418.830	4.691.151	8.413.529	414.933.596	--	16.803.302
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	74.024.661	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	3.961	593.392	--	931.242	--	--
Diğer Gelirler	--	1.740.634	--	--	3.593.752	--	136.336
Gayrimenkul Gelirleri	12.192.074	605.163.425	5.284.543	8.413.529	419.458.591	74.024.661	16.939.638
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--
İşletme giderleri	--	43.252.191	1.541.063	--	82.005.414	--	1.465.285
Vergi, resim ve harç giderleri	2.188.077	13.495.354	967.636	207.831	7.949.387	--	681.451
Sigorta giderleri	957.829	8.723.462	591.254	310.268	3.865.998	--	161.567
Diğer	260.088	3.280.597	1.010.729	127.061	186.059	--	740.595
Satışların Maliyeti	3.405.994	68.751.605	4.110.681	645.161	94.006.858	--	3.048.899
Brüt Kâr	8.786.080	536.411.820	1.173.862	7.768.368	325.451.733	74.024.661	13.890.739
Sermaye yatırımları	--	105.129.407	--	--	20.221.744	--	1.172.622

(*) Tutarın 1.146.663.583 TL'si İzmir Şehitler Arsası, 406.367.294 TL'si İçerenköy Ofis Binaları ve 672.729.799 TL'si Parmakkapı Hizmet Binası alımlarından kaynaklanmaktadır.

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Konak Ofis Binası	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
548.944.699	11.457.011	69.563.067	52.844.745	1.387.914	--	22.613.019	1.767.262.938
--	--	--	--	340.179.372	926.626.605	--	1.266.805.977
--	--	--	--	--	--	--	74.024.661
--	--	9.272.871	--	--	--	--	10.801.466
--	4.634	2.261.309	--	25.246	--	--	7.761.912
548.944.699	11.461.645	81.097.248	52.844.745	341.592.532	926.626.605	22.613.019	3.126.656.954
--	--	--	--	295.562.733	872.630.611	--	1.168.193.343
3.628.632	7.220.142	72.963.205	--	5.716.944	--	5.304.134	223.097.010
2.901.529	3.000.005	4.688.010	8.160	1.629.117	14.433	6.765.147	44.496.137
18.317.050	--	6.992.517	4.273	365.119	--	594.133	40.883.470
1.135.859	483.488	540.816	954.863	3.441.968	284	750.008	12.912.414
25.983.069	10.703.635	85.184.548	967.296	306.715.880	872.645.328	13.413.422	1.489.582.374
522.961.630	758.010	(4.087.300)	51.877.449	34.876.652	53.981.277	9.199.597	1.637.074.580
1.913.765	--	6.704.612	1.182.710.780	--	907.693.737	3.270.312.071^(*)	5.495.858.738

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine
31 Aralık 2024							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--
Kira Geliri	24.344.014	383.903.656	3.526.435	7.897.972	386.679.873	--	44.721.642
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	282.876.311	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	196.248	881.325	--	603.569	--	--
Diğer Gelirler	6.379	1.011.637	--	21.220	5.099.298	--	45.517
Gayrimenkul Gelirleri	24.350.393	385.111.540	4.407.761	7.919.192	392.382.740	282.876.311	44.767.160
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--
İşletme giderleri	--	58.942.830	2.559.328	--	83.050.301	--	182.490
Vergi, resim ve harç giderleri	1.625.635	13.310.039	1.064.155	229.754	8.689.562	79.021.273	744.412
Sigorta giderleri	894.452	10.438.066	530.079	277.250	6.696.321	--	--
Diğer	193.992	236.975	105.242	58.290	1.313.699	371.815	--
Satışların Maliyeti	2.714.079	82.927.910	4.258.803	565.294	99.749.883	79.393.088	926.902
Brüt Kâr	21.636.314	302.183.630	148.958	7.353.898	292.632.857	203.483.223	43.840.258
Sermaye yatırımları	1.022.493	1.306.487.055	209.970	--	10.909.225	--	--

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
--	--	--	10.592.769	127.498.751	3.398.539.447	296.811	3.536.927.778
544.831.956	9.449.980	52.510.912	418.001	885.770	--	--	1.459.170.212
--	--	--	--	--	--	--	282.876.311
--	--	6.712.580	3.373.722	--	--	--	11.767.444
--	4.977	1403.635	--	1.819	--	901	7.595.382
544.831.956	9.454.957	60.627.128	14.384.491	128.386.339	3.398.539.447	297.712	5.298.337.127
--	--	--	6.144.221	65.802.769	3.010.019.432	5.638.255	3.087.604.677
--	10.377.140	71.220.208	71.156	4.114.193	5.830.722	41.401	236.389.767
419.370	6.124.789	3.923.271	94.692	677.696	655.468	132.340	116.712.456
20.253.576	1.141.046	2.955.260	8.467.349	410.580	--	282.816	52.346.795
--	--	333.027	189.403	30.926	--	3.938.617	6.771.986
20.672.946	17.642.975	78.431.766	14.966.821	71.036.164	3.016.505.622	10.033.429	3.499.825.681
524.159.010	(8.188.018)	(17.804.638)	(582.330)	57.350.175	382.033.825	(9.735.717)	1.798.511.446
2.211.799	--	4.470.329	--	1.964.698	1.435.282.525	1.103.141.460	3.868.319.918

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Bölüm gelirleri	3.126.656.954	5.298.337.127
Toplam hasılat	3.126.656.954	5.298.337.127
Satışların maliyeti	1 Ocak- 1 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Bölüm giderleri	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)
Toplam satışların maliyeti	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)
Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bölüm varlıkları	54.216.455.013	58.151.912.615
Diğer varlıklar	99.225.319	146.940.240
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	3.877.090.035	4.082.293.736
Toplam varlıklar	58.192.770.367	62.381.146.591
Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bölüm yükümlülükleri	7.739.749.390	10.880.222.510
Diğer yükümlülükler	202.848.066	308.870.219
Toplam yükümlülükler	7.942.597.456	11.189.092.729

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	236.171.064	434.875.867
Vadesiz mevduat	1.546.193	10.044.926
Diğer hazır değerler	--	261.784
	237.717.257	445.182.577
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(255.306)	(569.567)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	237.461.951	444.613.010

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2025
TL	%39,50	Ocak 2026	236.171.064
			236.171.064

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2024
TL	%46,75-%48,00	Ocak 2025	434.875.867
			434.875.867

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar**Uzun vadeli finansal yatırımlar**

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.944.837.309	1.904.396.794
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	213.966.046	595.872.142
Toplam	2.158.803.355	2.500.268.936

31 Aralık 2025 tarihinde finansal yatırımlarda 340.601.205 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.500.268.936	1.945.980.012
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(407.077.726)	(227.550.338)
Alım	495.604.529	19.633.844
Çıkış	(429.992.384)	--
Transfer	--	762.205.418
Kapanış bakiyesi	2.158.803.355	2.500.268.936

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Çıkarılmış tahviller/bonolar	1.011.695.200	2.266.088.541
Kira Sertifikası	--	133.108.123
Toplam	1.011.695.200	2.399.196.664
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	--	250.052.794
Çıkarılmış tahviller	--	2.638.560.292
Toplam	--	2.888.613.086
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	--	317.861.103
Toplam	--	317.861.103

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	49,5	567.913.897	250.052.794	317.861.103
Toplam			250.052.794	317.861.103

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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

31 Aralık 2025					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY42612	%40,62	950.000.000	30 Ekim 2025	27 Nisan 2026	1.011.695.200
		950.000.000			1.011.695.200
31 Aralık 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12519	%39,00	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	763.735.412
TRSISGYK2519	%48,00	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	696.710.252
TRSISGY82512	%47,00	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.178.114.628
TRFISGY52512	%52,22	200.000.000	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	278.491.365
TRFISGY62511	%50,67	400.000.000	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	536.663.405
TRFISGY72510	%52,93	500.000.000	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	731.799.761
TRFISGY42513	%52,89	350.000.000	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	511.519.223
TRFISGY82519	%51,59	150.000.000	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	207.614.787
TRDLVNT32513	%43,00	100.000.000	16 Aralık 2024	17 Mart 2025	133.108.123
		3.550.000.000			5.037.756.956

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.605.670.853	9.264.120.635
Finansal borçlanma alımları	2.496.434.820	5.408.687.443
Anapara ödemesi	(5.854.117.666)	(6.295.494.688)
Faiz ödemesi	(1.482.018.407)	(3.444.255.821)
Faiz tahakkuku	1.260.218.177	3.541.992.202
Parasal kayıp/kazanç	(1.014.492.577)	(2.869.378.918)
Kapanış bakiyesi	1.011.695.200	5.605.670.853

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar**Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	71.928.622	91.058.683
Alacak senetleri	2.006.890	2.429.515
Şüpheli ticari alacaklar	8.534.880	11.391.948
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.534.880)	(11.391.948)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 27)	25.289.807	16.001.938
	99.225.319	109.490.136
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	48.936.213	73.289.506
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	76.372.261	114.597.105
	125.308.474	187.886.611

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.534.880 TL (31 Aralık 2024: 11.391.948 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(11.391.948)	(15.256.590)
Dönem gideri (-)	(4.268.815)	(2.613.655)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	4.455.678	1.666.830
Parasal kayıp/kazanç	2.670.205	4.811.467
Kapanış bakiyesi	(8.534.880)	(11.391.948)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	--	37.450.104
	--	37.450.104

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	11.530.566	15.781.147
	11.530.566	15.781.147

(*) Tutarın 3.505.180 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2024: 4.581.158 TL) oluşmaktadır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer borçlar - kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	42.695.116	39.457.646
Diğer kısa vadeli borçlar	384.296	208.641
Toplam	43.079.412	39.666.287

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	44.056.930.000	48.144.406.511
Toplam	44.056.930.000	48.144.406.511

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 11.303.903.044 TL'dir (31 Aralık 2024: 15.197.144.840 TL).

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	1.506.256.557	--	(1.434.443.862)	(71.812.695)	--
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	14.503.388.314	105.129.406	--	232.130.281	14.840.648.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	268.807.030	--	--	9.919.970	278.727.000
Maslak Ofis Binası	2.170.868.900	--	--	(140.748.899)	2.030.120.000
Taksim Ofis Lamartine	1.274.817.978	1.172.622	--	29.139.400	1.305.130.000
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	5.258.599.290	20.221.744	--	449.018.966	5.727.840.000
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	288.604.495	--	--	10.805.505	299.410.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	13.678.349.097	1.913.765	--	566.037.138	14.246.300.000
İzmir Ege Perla AVM	1.636.278.452	6.704.612	--	202.936.936	1.845.920.000
Levent Arsası	30.759.695	--	--	(2.129.697)	28.630.000
İzmir Şehitler Arsası	--	1.146.663.583	--	15.336.417	1.162.000.000
İzmir Konak Ofis Binası	--	1.182.710.780	--	14.119.220	1.196.830.000
İçerenköy Ofis Binaları	--	406.367.294	--	13.932.706	420.300.000
İstanbul Finans Merkezi Binası	7.527.676.703	18.131.243	(7.545.807.946)	--	--
Parmakkapı Hizmet Binası	--	672.729.799	--	2.345.201	675.075.000
	48.144.406.511	3.561.744.848	(8.980.251.808)	1.331.030.449	44.056.930.000

31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.000.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 1.841.287.589 TL (31 Aralık 2024: 1.742.046.524 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 321.389.031 TL'dir (31 Aralık 2024: 412.221.004 TL).

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan altı bağımsız değerleme şirketi tarafından 2025 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 değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2025	2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
İzmir Ege Perla AVM	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	--	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Pazar Değeri Tespiti	Emlak vergisine esas rayiç değer
İzmir Şehitler Arsası	Pazar Değeri Tespiti	--
İzmir Konak Ofis Binası	Pazar Değeri Tespiti	--
İçerenköy Ofis Binaları	Pazar Değeri Tespiti	--
İstanbul Finans Merkezi Binası	--	Emsal karşılaştırma
Parmakkapı Hizmet Binası	Pazar Değeri Tespiti	--

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenuller					
Ankara İş Kule Binası	1.278.549.166	1.022.493	--	226.684.898	1.506.256.557
İstanbul Marmarapark AVM	3.307.162.872	--	(3.688.829.056)	381.666.184	--
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	12.778.726.150	1.306.487.055	--	418.175.109	14.503.388.314
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	227.402.408	--	--	41.404.622	268.807.030
Maslak Ofis Binası	2.091.544.291	209.970	--	79.114.639	2.170.868.900
Taksim Ofis Lamartine	1.130.766.231	--	--	144.051.747	1.274.817.978
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	4.630.028.020	10.909.225	--	617.662.045	5.258.599.290
İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	249.123.854	--	--	39.480.641	288.604.495
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	12.448.406.724	2.211.799	--	1.227.730.574	13.678.349.097
İzmir Ege Perla AVM	1.269.950.543	4.470.329	--	361.857.580	1.636.278.452
Levent Arsası	34.328.349	--	--	(3.568.654)	30.759.695
İstanbul Finans Merkezi Binası	6.742.832.643	92.103.948	--	692.740.112	7.527.676.703
	46.188.821.251	1.417.414.819	(3.688.829.056)	4.226.999.497	48.144.406.511

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Tamamlanan Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar ⁽¹⁾	82.754.734	372.571.175
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi ⁽²⁾	2.717.926.471	2.683.318.868
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(268.235.471)	--
Toplam	2.532.445.734	3.055.890.043
<i>Uzun vadeli stoklar</i>		
Tuzla Konut Projesi ⁽³⁾	2.223.464.660	2.214.721.537
Avrupa Konutları Şişli 2 ⁽⁴⁾	2.716.286.336	2.999.192.632
Balmumcu Arsası ⁽⁵⁾	574.019.336	618.886.451
Kasaba Modern Projesi ⁽⁶⁾	2.576.932.958	1.392.006.407
Çekmeköy Ömerli Arsaları	112.186.618	112.186.618
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(575.810.629)	(385.377.584)
Toplam	7.627.079.279	6.951.616.061

⁽¹⁾ Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 970 adedinin teslimi yapılmıştır.

⁽²⁾ Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2025 itibarıyla taşınmazlardan 59 adetinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 53.573.582 TL'dir (31 Aralık 2024: 613.766.923 TL).

⁽³⁾ Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, geliştirilecek konut projesi için Akgün Grubu ve Misak İnşaat ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.

⁽⁴⁾ Artaş İnşaat ile imzalanan arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat payı sözleşmesi çerçevesinde geliştirilmekte olan projede 321 konut ve 18 adet ticari ünite bulunmakta olup, projede satışlara başlanmıştır.

⁽⁵⁾ Taşınmaz KDV hariç 24.240.000 USD bedelle vadeli olarak satılmıştır. Satış bedeli aylık olarak 12 taksitle tahsil edilecek olup, tapu devri satış bedelinin tamamının tahsilini müteakip yapılacaktır. İlk taksit Aralık 2025 tarihinde tahsil edilmiş olup, alınan sipariş avansı bakiyesi 86.542.052 TL'dir.

⁽⁶⁾ Projede toplam 165 villa/konut yer almakta olup, ilk etabı 61 villa/konuttan oluşmaktadır. Kasaba Modern projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 721.321.219 TL'dir

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(385.377.584)	(313.337.897)
Dönem gideri (-)	(664.737.428)	(95.314.520)
Değer düşüklüğü iptali	206.068.912	23.274.833
Kapanış bakiyesi	(844.046.100)	(385.377.584)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	547.702.117	2.653.076	11.286.839	76.835.544	638.477.576
Alımlar	--	--	--	9.636.007	9.636.007
Çıkışlar	--	--	(3.338.859)	(113.523)	(3.452.382)
Gerçeğe uygun değer farkı	31.376.651	--	--	--	31.376.651
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	579.078.768	2.653.076	7.947.980	86.358.028	676.037.852
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	64.931.942	2.653.076	5.260.875	69.241.278	142.087.171
Dönem gideri	19.797.826	--	1.597.558	5.119.593	26.514.977
Çıkışlar	--	--	(1.558.134)	(50.455)	(1.608.589)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	84.729.768	2.653.076	5.300.299	74.310.416	166.993.559
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	482.770.175	--	6.025.964	7.594.266	496.390.405
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	494.349.000	--	2.647.681	12.047.612	509.044.293
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	509.968.750	2.653.076	15.715.060	75.626.027	603.962.913
Alımlar	--	--	26.541	1.209.517	1.236.058
Çıkışlar	--	--	(4.454.762)	--	(4.454.762)
Gerçeğe uygun değer farkı	37.733.367	--	--	--	37.733.367
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	547.702.117	2.653.076	11.286.839	76.835.544	638.477.576
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	46.342.314	2.653.076	5.675.037	64.889.973	119.560.400
Dönem gideri	18.589.628	--	2.258.695	4.351.305	25.199.628
Çıkışlar	--	--	(2.672.857)	--	(2.672.857)
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	64.931.942	2.653.076	5.260.875	69.241.278	142.087.171
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	463.626.436	--	10.040.023	10.736.054	484.402.513
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	482.770.175	--	6.025.964	7.594.266	496.390.405

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 494.349.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta 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 Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2024: 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 60.081.678 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	100.386.640	100.386.640
Alımlar	2.837.892	2.837.892
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	103.224.532	103.224.532
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	84.030.502	84.030.502
Dönem gideri	2.307.975	2.307.975
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	86.338.477	86.338.477
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	16.356.138	16.356.138
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	16.886.055	16.886.055
	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	95.677.271	95.677.271
Alımlar	4.709.369	4.709.369
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	100.386.640	100.386.640
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	81.748.687	81.748.687
Alımlar	2.281.815	2.281.815
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	84.030.502	84.030.502
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	13.928.584	13.928.584
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	16.356.138	16.356.138

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 80.456.812 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Borç karşılıkları	7425.838	58.024.993
Dava karşılıkları	1.269.166	1.668.767
Toplam	8.695.004	59.693.760
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	867.207.024	1.246.027.170
Alınan ipotekler	1.047.040	1.370.495
Toplam	868.254.064	1.247.397.665

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	11469.230.834	13.701.082.762
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 (**)	923.790	13.696.455
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	11.470.154.624	13.714.779.217

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 392.215.634 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.000.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 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 ipotegi 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 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.269.166 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 115 adet dava ve 100 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 Aralık 2025 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

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 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	1405.414.537	1.553.553.759
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.394.021.797	3.843.932.111
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	4.700.548.594	6.781.856.353
Toplam	9.499.984.928	12.179.342.223

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılıkları	7.591.614	5.894.596
Toplam	7.591.614	5.894.596
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	18.173.562	15.728.965
Toplam	18.173.562	15.728.965

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 2026 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 64.948,77 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 Aralık 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 %22 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,78 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,92 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 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 1 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	15.728.965	26.524.355
Hizmet maliyeti	3.634.706	4.471.546
Faiz maliyeti	5.399.933	4.820.439
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(1.367.108)	(10.383.870)
Aktüeryal fark	(753.791)	(1.691.138)
Parasal kayıp/kazanç	(4.469.143)	(8.012.367)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	18.173.562	15.728.965

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İş avansları (*)	218.051.453	217.644.373
Gelecek aylara ait giderler	7.264.187	4.212.269
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 27)	431.901.609	166.635.718
Toplam	657.217.249	388.492.360

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İş avansları(*)	145.111.457	131.597.839
Gelecek yıllara ait giderler	65.833.994	16.580.298
Toplam	210.945.451	148.178.137

(*) 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 ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	16.674.698	21.825.957
Verilen depozito ve teminatlar	378.095	1.422.864
Diğer çeşitli dönen varlıklar	2.032.144	--
Toplam	19.084.937	23.248.821

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	13.679.207	36.613.020
Ödenecek SGK kesintileri	4.308.179	3.413.428
Toplam	17.987.386	40.026.448

Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler	5.089.483	3.286.903
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 27)	722.597	859.885
Toplam	5.812.080	4.146.788

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	924.551.511	835.109.326
Toplam	924.551.511	835.109.326

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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,50	503.388.339	52,22	500.638.265
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,46	387.884.947	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.

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 2025

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar ^(*)	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Kârları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye düzeltme farkları	34.362.418.312	26.981.861.046	(7.380.557.266)
Paylara ihraç primleri	13.229.207	12.770.308	(458.899)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.324.269.253	1.125.290.228	(198.979.025)
Toplam	35.699.916.772	28.119.921.582	(7.579.995.190)

31 Aralık 2024

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Kârları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye düzeltme farkları	44.579.375.760	26.981.861.046	(17.597.514.714)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	17.071.511	12.770.308	(4.301.203)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.708.891.254	1.125.290.228	(583.601.026)
Toplam	46.305.338.525	28.119.921.582	(18.185.416.943)

^(*) 2025 yılında yasal kayıtlarda enflasyon muhasebesi kaldırıldığı için en son 2024 yılında uygulanmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 26.981.861.046 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltilmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, 12.770.308 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.125.290.228	1.125.290.228
Toplam	1.125.290.228	1.125.290.228

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr 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.

Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl kârları	21.968.265.663	20.800.667.235
Toplam	21.968.265.663	20.800.667.235

Kâr dağıtımı

Şirket'in 20 Mart 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu Kâr Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan şirket finansal tablolarında net dağıtılabilir dönem kârı oluşmaması sebebiyle kâr 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 kârının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	--
Ortaklara kâr payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	1.167.598.428
Toplam	1.167.598.428

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kira gelirleri	1.767.262.938	1.459.170.212
Konut satış gelirleri	1.266.805.977	3.536.927.778
Üst hakkı gelirleri	74.024.661	282.876.311
Aidat ve hizmet gelirleri	10.801.466	11.767.444
Diğer gelirler	7.761.912	7.595.382
Toplam hasılat	3.126.656.954	5.298.337.127

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Konut satış maliyetleri	(1.168.193.343)	(3.087.604.677)
İşletme giderleri	(223.097.010)	(236.389.767)
Vergi resim ve harç giderleri	(44.496.137)	(116.712.456)
Sigorta giderleri	(40.883.470)	(52.346.795)
Diğer giderler	(12.912.414)	(6.771.986)
Toplam	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(235.963.969)	(209.726.270)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(70.957.408)	(48.285.302)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(28.822.952)	(27.481.443)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(15.525.554)	(13.074.378)
Dava giderleri	(4.127.843)	(14.427.740)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.367.268)	(2.363.185)
Bağış ve yardımlar	(494.713)	(310.661)
Diğer	(10.969.785)	(6.016.489)
Toplam	(368.229.492)	(321.685.468)
	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(53.058.751)	(66.775.596)
Satış komisyonu giderleri	(17.561.908)	(21.187.703)
Satış ofisi giderleri	(14.99.784)	(2.105.729)
Diğer	(200.913)	(376.236)
Toplam	(72.321.356)	(90.445.264)

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(235.963.969)	(209.726.270)
Toplam	(235.963.969)	(209.726.270)
	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Amortisman ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(28.822.952)	(27.481.443)
Toplam	(28.822.952)	(27.481.443)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	1.331.030.449	4.226.999.497
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Kârları	--	101.854.381
Kur farkı geliri	--	6.916.877
Diğer gelirler	19.102.065	4.038.493
Toplam	1.350.132.514	4.339.809.248
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	(458.668.516)	(72.039.687)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	(435.035.120)	--
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(407.077.726)	(227.550.339)
Kur farkı gideri	(4.453.674)	--
Şüpheli alacak karşılığı	(4.065.368)	--
Diğer giderler	(15.916.369)	(227.981.223)
Toplam	(1.325.216.773)	(527.571.249)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Temettü gelirleri ^(*)	590.464.012	--
	590.464.012	--

^(*) Finansal yatırımlarda yer alan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'ndan elde edilen temettü geliridir.**23. Finansman giderleri**

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansman gelirleri		
Banka mevduatı faiz gelirleri	595.562.044	270.813.353
Menkul kıymet alım-satım kârı	67.622.153	10.334.939
	663.184.197	281.148.292
Finansman giderleri		
Faiz giderleri	(1.251.081.646)	(3.524.757.247)
Komisyon giderleri	(9.136.531)	(17.234.955)
	(1.260.218.177)	(3.541.992.202)

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(10.796.782.439)	(13.035.657.544)
Alınan Sipariş Avansları	(125.627.065)	182.175.668
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	213.924	1.387.355
Maddi duran varlıklar	(704.825)	1.062.233
Maddi olmayan duran varlıklar	2.844.297	3.570.701
Peşin Ödenmiş Giderler	140.632.786	(99.398.166)
Stoklar	2.191.264.936	2.436.168.638
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.037.341.895)	--
Ödenmiş Sermaye	(6.594.355.384)	(8.588.312.387)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkısı	(3.013.962)	(3.925.304)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	79.690.725	87.204.888
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(265.583.443)	(340.356.294)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(5.184.802.533)	(6.715.234.876)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	10.161.132.287	15.548.269.171
Hasılat	(521.217.629)	(879.082.433)
Satışların Maliyeti	32.946.876	1.038.809.157
Pazarlama Giderleri	8.239.888	8.864.303
Genel Yönetim Giderleri	36.216.320	40.177.273
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10.103.034.238	14.593.840.077
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	472.884.248	302.346.011
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların kârlarındaki paylar	4.515.076	14.463.846
Finansman Gelirleri	(80.576.047)	(26.599.156)
Finansman Giderleri	169.229.457	455.450.093
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(64.140.140)	--
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	(635.650.152)	2.512.611.627

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. 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, 2 Ağustos 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. 2025 yılı dönem vergi giderinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kurumlar ve gelir vergisi	(200.606.712)	--
Peşin Ödenen Vergiler	192.955.199	--
Vergi borçları (net)	(7.651.513)	--

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem vergi gideri	(200.606.712)	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(1.361.090.958)	(3.292.834.770)
Toplam Vergi Gideri	(1.561.697.670)	(3.292.834.770)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Vergi Mutabakatı	
Vergi öncesi kâr	603.377.924
Dönem vergisi	(181.013.377)
KKEG	67.738.896
İndirim	(64.376.804)
İstisnalar bağış yardım	(130.500)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan kâr	(7.247.571)
298Ç yeniden değerlendirme etkisi	(1.692.772.983)
Parasal kayıp kazanç	316.104.670
Toplam	(1.561.697.670)

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 muhasebeleştirilmektedir. 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 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.772.051.700	4.395.269.095
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.772.051.700	4.395.269.095

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

Hesap Adı	31 Aralık 2025 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2024 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2025 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	31 Aralık 2024 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.940.919.533	10.374.455.833	(4.482.275.860)	(3.112.336.750)
Stoklar	4.211.706.255	4.158.703.299	(1.263.511.877)	(1.247.610.989)
Peşin Ödenmiş Giderler	229.030.327	126.151.067	(68.709.098)	(37.845.320)
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	4.910.160	15.008.235	(1.473.048)	(4.502.471)
Sabit Kıymetler	4.740.453	3.708.479	(1.422.136)	(1.112.544)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(18.173.562)	(15.728.965)	5.452.069	4.718.689
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(7.591.614)	(5.894.596)	2.277.484	1.768.379
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(738.342)	(1.624.256)	221.503	487.277
Diğer	(124.630.877)	(3.882.109)	37.389.263	1.164.634
Ertelenmiş Vergi Varlığı/ (Yükümlülüğü), Net			(5.772.051.700)	(4.395.269.095)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesi uyarınca, 31 Aralık 2025 tarihli mali tablolarda, satışı öngörülme-yen varlıkların yeniden değerlendirilmeden kaynaklanan vergi etkileri, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dâhil edilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Başı Ert. Vergi Var./(Yük.)	(4.395.269.095)	--
Kıdem tazminatı aktüeryal kayıp/kazanç özkaynak mahsubu	(226.137)	(507.341)
MDV yeniden değerlendirilme artışları ile ilişkilendirilen	(15.465.510)	(73.720.737)
Kâr veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.361.090.958)	(3.292.834.770)
Geçmiş dönem ertelenmiş vergi etkisi	--	(1.028.206.246)
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı/Yük.	(5.772.051.700)	(4.395.269.094)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
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 kârı	(958.319.746)	1.167.598.428
Pay başına kazanç	(0,0100)	0,0122
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0100)	0,0122

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

27. 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	236.171.064	434.473.196
Vadesiz mevduat	1.526.196	10.044.440
Diğer hazır değerler	--	261.784
Toplam	237.697.260	444.779.420

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 392.215.634 TL (31 Aralık 2024: 548.863.493 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.000.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2025				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.492.694	37.946.097	6.470.699	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.481.912	--	--	86.555
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	3.452.284	--	21.701.919	636.042
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	39.869.895	39.168.341	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	992.091	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	2.061.991	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	15.762.927	354.072.576	4.229.977	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	36.231	--	9.148	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.768	--	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	--	--	729.605	--
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	13.041	3.069.776	--
	25.289.807	431.901.609	76.372.261	722.597

31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler			
T. İş Bankası A.Ş.	--	--	445.400.338

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.	--	3.552.798	4.288.873	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	132.406	--	--	86.209
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	3.208.444	--	2.527.323	773.676
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	45.158.490	43.012.136	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	157.345	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.881.406	--	21.484	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	7.859.608	117.916.471	11.267.138	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	23.653	--	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	1.490	--	67.300	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	855.719	--	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	9.951	--	143.121	--
Trakya Yatırım Holding	716.920	--	51.417.113	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.312.341	--	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	75.315	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	923	--
Diğer	--	7.959	1.619.034	--
	16.001.938	166.635.718	114.597.105	859.885

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1 Ocak - 31 Aralık 2025					
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>	<i>Alımlar</i>	<i>Alınan faizler</i>	<i>Kira gelirleri</i>	<i>Diğer gelirler</i>	<i>Diğer giderler</i>
Türkiye İş Bankası A.Ş. ^(*)	3.167.698.405	559.920.782	703.462.728	609.868	24.10.100
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(**)	51.281.302	--	110.507	2.968.617	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	4.100.333	--	48.335.576	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ^(***)	112.225.845	--	19.503.516	1.599.107	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	7.272.470	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	7.561.777	--	3.777.400	--	487.185
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	68.818	--	11.208.329	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	951.237	--	31.259.609	--	12.582
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	8.882.375	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	10.968.241	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.156.259	--	49.983.169	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	57.053.050	--	--	36.115.080	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	1.472.432	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	148.068	--	5.255.771	--	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	44.129	--	--	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	1.337.321	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	2.159.866	--	8.862.505	--	69.321
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	33.088.679	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	2.372.103	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	8.426.421	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	--	23.046.200
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	446.200	--	6.173.329	--	--
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	--	--	1.663.636	--	--
	3.407.895.289	559.920.782	963.416.117	41.292.672	26.025.388

(*) Alım tutarı mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olan İzmir Hizmet Binası, İzmir Şehitler Arsaları, İstanbul İçerenköy Binası ve Parmakkapı Hizmet Binalarının satın alınmasına ilişkindir.

(**) 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.

2025 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında hasılat payı bedeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 34.505.555 TL). 31 Aralık 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 544.874.191 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2024: 387.132.182 TL). 31 Aralık 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 233.681.653 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. (31 Aralık 2024: 122.162.637 TL)

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1 Ocak - 31 Aralık 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.381.484.401	269.988.370	551.882.489	857.949	2.268.590
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	51.543.034	--	--	5.950.685	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	4.223.030	--	40.716.355	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	418.001	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ^(**)	100.911.628	--	17.189.389	271.858	288.763
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.577.840	--	36.245.838	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	4.441.780	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	2.628.924	--	3.014.149	4.991	4.694
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	551.588	--	12.979.930	29.785	363.775
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	42.792.056	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	6.000.730	--	164.276
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	10.815.539	--	8.000.227	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	756.151.323	--	--	611.306.790	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	908.055	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	6.829	--	--	--	--
Topkapı Dan. Elektrik Hizm. Paz. ve Tic. A.Ş.	459.566	--	4.771.384	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	7.531.292	--	--
Maksmarket Dan. Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	1.277.376	--	--
Trakya Yatırım Holding	53.007.892	--	11.802.921	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	197.167	--	--	--	--
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	13.438.621	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	142.902	--	--
Sportive Spor Malzemeleri	--	--	3.918.418	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	3.428.880	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	--	338.479
	2.370.558.761	269.988.370	770.900.793	618.422.058	3.428.577

^(*) 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	152.789.570
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	20.374.452
Milli Reasürans Türk A.Ş.	107.011.091	29.271.991
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	133.108.124
	107.011.091	335.544.137

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	22.445.976	68.661.168
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.751.886	10.035.746
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	6.631.208
Milli Reasürans Türk A.Ş.	13.066.761	7.621.460
	40.264.623	92.949.582

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	69.542.295	65.459.335
	69.542.295	65.459.335

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türev olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer (**)
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	25.289.807	73.935.512	--	11.530.566	237.717.257	--
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	25.029.930	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	25.289.807	45.267.657	--	11.530.566	237.717.257	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	28.667.855	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.534.880	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.534.880)	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar, diğer hazır değerler ve finansal yatırımlardaki kur korumalı mevduat dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer (***)
31 Aralık 2024						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	16.001.938	130.938.302	--	15.781.147	444.920.793	261.784
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	22.504.952	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.001.938	78.904.392	--	15.781.147	444.920.793	261.784
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	52.033.910	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	11.391.948	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(11.391.948)	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Alacaklar			
31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	5.213.336	--	5.213.336
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	4.270.531	--	4.270.531
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	7.897.169	--	7.897.169
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	10.543.786	--	10.543.786
Vadesi üzerinden 5 yıl ve üzeri	743.033	--	743.033
Toplam vadesi geçen alacaklar	28.667.855	--	28.667.855
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	26.121.658	--	26.121.658

Alacaklar			
31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	8.674.647	--	8.674.647
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	4.189.095	--	4.189.095
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	3.538.238	--	3.538.238
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	6.428.343	--	6.428.343
Vadesi üzerinden 5 yıl ve üzeri	6.698.633	--	6.698.633
Toplam vadesi geçen alacaklar	29.528.956	--	29.528.956
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	25.029.930	--	25.029.930

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	25.907.531	25.907.531	24.565.007	24.565.007
Nakit depozito	148.877	148.877	137.692	137.692
Teminat senedi	65.250	65.250	327.231	327.231
	26.121.658	26.121.658	25.029.930	25.029.930

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	1.011.695.200	1.139.243.800	--	1.139.243.800	--
Ticari borçlar	125.308.474	125.308.474	125.308.474	--	--
Diğer borçlar	43.079.412	43.079.412	43.079.412	--	--
Toplam yükümlülük	1.180.083.086	1.307.631.686	168.387.886	1.139.243.800	--

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	5.605.670.853	7.017.879.822	1.505.961.773	5.113.535.077	398.382.972
Ticari borçlar	187.886.611	187.886.611	187.886.611	--	--
Diğer borçlar	39.666.287	39.666.287	39.666.287	--	--
Toplam yükümlülük	5.833.223.751	7.245.432.720	1.733.514.671	5.113.535.077	398.382.972

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) 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 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Döviz cinsi	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	42,8457	42,9229	46,1792	46,2623
Avro	50,2859	50,3765	48,0849	48,1715

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

31 Aralık 2025

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.456.715	29.801	3.577
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	968.313	22.600	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.425.028	52.401	3.577
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.425.028	52.401	3.577
10. Ticari Borçlar	36.844.179	61.016	679.388
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.583.678	--	150.540
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	44.427.857	61.016	829.928
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	44.427.857	61.016	829.928
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	(42.002.829)	(8.615)	(826.351)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(35.387.464)	(31.215)	(675.811)
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 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

31 Aralık 2024

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	9.900.143	118.334	92.244
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	9.900.143	118.334	92.244
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	9.900.143	118.334	92.244
10. Ticari Borçlar	37.081.007	117.368	657.054
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.113.689	8.400	139.607
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	44.194.696	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	44.194.696	125.768	796.661
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a 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	(34.294.553)	(7.434)	(704.416)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(27.180.864)	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	--	--	--

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2025		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(133.741)	133.741
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(133.741)	133.741
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.398.379)	3.398.379
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.398.379)	3.398.379
31 Aralık 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	4.457	(4.457)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	4.457	(4.457)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.715.878)	2.715.878
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.715.878)	2.715.878

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Bankalardaki vadeli mevduat	236.171.064	434.875.867
Finansal Yükümlülükler	1.011.695.200	5.605.670.853
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Yatırım fonları	--	--

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.011.695.200 TL olup, gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yakındır. (31 Aralık 2024: 5.605.670.853 TL)

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2025						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	237.717.257	--	--	--	237.717.257	5
Finansal yatırımlar	--	2.158.803.355	--	--	2.158.803.355	6
Ticari alacaklar	73.935.512	--	--	--	73.935.512	8
İlişkili taraflardan alacaklar	25.289.807	--	--	--	25.289.807	27
Diğer finansal varlıklar	11.530.566	--	--	--	11.530.566	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	1.011.695.200	--	1.011.695.200	7
Ticari borçlar	--	--	48.936.213	--	48.936.213	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	76.372.261	--	76.372.261	27
Diğer borçlar	--	--	43.079.412	--	43.079.412	9
Türev araçlar	--	--	--	--	--	6
31 Aralık 2024						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	445.182.577	--	--	--	445.182.577	5
Finansal yatırımlar	--	2.500.268.936	--	--	2.500.268.936	6
Ticari alacaklar	130.938.302	--	--	--	130.938.302	8
İlişkili taraflardan alacaklar	16.001.938	--	--	--	16.001.938	27
Diğer finansal varlıklar	15.781.147	--	--	--	15.781.147	9
Türev Araçlar						6
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	5.605.670.853	--	5.605.670.853	7
Ticari borçlar	--	--	73.289.506	--	73.289.506	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	114.597.105	--	114.597.105	27
Diğer borçlar	--	--	39.666.287	--	39.666.287	9
Türev araçlar	--	--	--	--	--	6

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	44.056.930.000	--	44.056.930.000	--
Maddi duran varlıklar	509.044.293	--	509.044.293	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.158.803.355	--	2.158.803.355	--
	46.724.777.648	--	46.724.777.648	--
Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	48.144.406.511	--	48.144.406.511	--
Maddi duran varlıklar	496.390.405	--	496.390.405	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.500.268.936	--	2.500.268.936	--
	51.141.065.852	--	51.141.065.852	--

30. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bağımsız denetim şirketinden aldığı hizmet ve ilgili ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.714.500	1.665.605
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti ^(*)	3.589.341	662.813
Vergi tasdik danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	490.000	327.231
	5.793.841	2.655.649

^(*) TSRS denetimi kapsamında ödenen hizmet ücreti bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin içerisinde yer almaktadır.

31. Raporlama döneminden sonraki olaylar

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Kasaba Modern Projemizde, Şirketimizin halihazırda %43,53 oranındaki arsa payının %50 oranına çıkartılması amacıyla, proje ortağı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'den %6,47 oranındaki arsa payının, 140 mn TL'si peşin, kalan kısmı 4 ay vade ile ödenmek üzere, vade farkı dahil toplam KDV hariç 489.372.000 TL'ye satın alınmasına karar verilmiştir.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	451.683.303	1.041.054.718
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)	56.670.336.615	60.552.699.814
C	İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24/(b)	55.860.872	48.395.215
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		1.014.889.577	738.996.844
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	58.192.770.367	62.381.146.591
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.011.695.200	5.605.670.853
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.695.004	59.693.760
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	50.250.172.911	51.192.053.861
	Diğer kaynaklar		6.922.207.252	5.523.728.117
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	58.192.770.367	62.381.146.591
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	237.717.257	445.182.577
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)	28.630.000	30.759.697
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	55.860.872	48.395.215
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	392.215.634	548.863.495
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)	237.697.257	444.779.420

(*) 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 ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 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 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	%97	%97	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%1	%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	%3	%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)	%0	%1	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/(1)	%0	%1	Azami %10

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/ISGY-2510032
Değerleme Tarihi	29.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 15.334.997.000 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	01.12.2025
Raporu Hazırlayan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2025/İŞGYO-2025-00008
Değerleme Tarihi	18.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 14.246.300.000 TL
Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	01.12.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2025/2025/3589
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Mecidiyeköy Mevkii, 303 pafta, 1946 ada, 29.427,34 m ² yüzölçümlü 136 no'lu parselde kayıtlı 195 adet bağımsız bölüm.
Nihai Değer	KDV hariç 5.727.840.000 TL
Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	01.11.2025-002
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2025/2025/3588
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 18.392 m ² yüzölçümlü 106 no'lu parsel üzerinde kayıtlı A blok 50 katlı betonarme mesken B blok 36 katlı betonarme ofis ve işyeri C blok 10 katlı betonarme ofis ve işyeri ve arsası vasıflı ana gayrimenkul bünyesindeki 108 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 1.845.920.000 TL
Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	01.12.2025
Raporu Hazırlayan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2025/ISGYO-202500005
Değerleme Tarihi	15.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Uzunyalı Mevkii, 432 Ada 7 Parselde kayıtlı "6 Katlı Betonarme Bina"
Nihai Değer	KDV hariç 278.727.000 TL

Değerleme Konusu	İçerenköy Ofis Binaları (C-D Blok)
Talep Tarihi	20.11.2025
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/2025_1911
Değerleme Tarihi	30.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesi, 3219 ada, 165 parsel numaralı 2.194,66 m ² yüzölçüme sahip, “2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri” vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 18 adet bağımsız bölüm (Tam arsa payı)
Nihai Değer	KDV hariç 420.300.000 TL
Değerleme Konusu	Parmakkapı Binası
Talep Tarihi	20.11.2025
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/2025_1914
Değerleme Tarihi	30.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi, 457 ada, 22 parsel numaralı 234 m ² yüzölçüme sahip, “Bodrum Zemin Asmakat ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı” vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 7 adet Bağımsız Bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 675.075.000 TL
Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/ISGYO-202500013
Değerleme Tarihi	26.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no’lu bağımsız bölümler.
Nihai Değer	KDV hariç 2.030.120.000 TL
Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	20.11.2025
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2025/2025_1915
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar mahallesi, 408 Ada, 24 Parsel numaralı 578,72 m ² yüz ölçüme sahip, “Betonarme Karkas işyeri” vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 8 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 1.305.130.000 TL
Değerleme Konusu	İzmir Hizmet Binası
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/ISGY-2510034
Değerleme Tarihi	28.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 950 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 1.196.830.000 TL

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	Litus İstanbul
Talep Tarihi	01.12.2025
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2025/2025/3590
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 pafta, 725 ada içerisindeki "A Blok 6 Katlı Betonarme İşyeri, B, C, Blok 6'şar Katlı Betonarme Apartman, C, D, E ve F Blok 7'şer Katlı Betonarme Apartmanlar ve Arsası" vasıflı 213 parselde kayıtlı 38 adet bağımsız bölüm ile 212 no'lu parsel
Nihai Değer	KDV hariç 2.386.466.000 TL
Değerleme Konusu	Kasaba Modern Projesi
Talep Tarihi	02.05.2025
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/2025_1912
Değerleme Tarihi	30.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65 parsel 2.569,99 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 75 parsel 2.185,37 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 78 parsel 3.158,07 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 79 parsel 3.348,32 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 80 parsel 6.972,71 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 81 parsel 14.309,43 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 82 parsel 27.927,41 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 7 parsel 9.509,92 m ² yüz ölçümlü, "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı, 110 ada 12 parsel 5.888,72 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 13 parsel 12,01 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı ve 110 ada 14 parsel 79.741,73 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkuller.
Nihai Değer	KDV hariç 2.180.431.000 TL
Değerleme Konusu	Balmumcu Projesi
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2025/ISGYO-202500012
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti + Maliyet Yöntemi
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parsel numaralı 1.355,57 m ² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 538.520.000 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Projesi
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/ISGYO-202500007
Değerleme Tarihi	29.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti + Maliyet Yöntemi
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 8557 parsel numaralı 59.901,78 m ² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 2.800.250.000 TL

Değerleme Konusu	Avrupa Residence Şişli -2 Projesi
Talep Tarihi	01.12.2025
Raporu Hazırlayan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	05.01.2026/İŞGYO-2025-00007
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti + Maliyet Yöntemi
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 Ada 250 Parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 2.572.477.000 TL
Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	20.11.2025
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/2025_1917
Değerleme Tarihi	20.12.2025
Rapor Türü	Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 4 parsel numaralı 8.292,72 m ² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul
Nihai Değer	KDV hariç 355.750.000 TL
Değerleme Konusu	Çekmeköy/Ömerli Dükkan
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2025/ISGYO-202500008
Değerleme Tarihi	27.11.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada, 71 parsel numaralı 17.884,13 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan"ın İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 1/407 hissesi.
Nihai Değer	KDV hariç 70.500 TL
Değerleme Konusu	Çekmeköy/Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2025/İŞGYO-202500009
Değerleme Tarihi	26.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi 56 ada, 5 parsel numaralı 6.431,07 m ² yüzölçümlü "Arsa", 110 ada, 2 parsel numaralı 3.743,18 m ² yüzölçümlü "Arsa", 110 ada, 3 parsel numaralı 4.228,18 m ² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 194.130.000 TL
Değerleme Konusu	İzmir Şehitler Arsaları
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/ISGYO-2510036
Değerleme Tarihi	28.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 1.162.000.000 TL

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi	01.12.2025
Raporu Hazırlayan	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2025/ISGYO-2025-00010
Değerleme Tarihi	25.12.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parselde yer alan; “3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet Bağımsız Bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 299.410.000 TL
Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Talep Tarihi	03.11.2025
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025-ISGY-2510031
Değerleme Tarihi	29.12.2025
Rapor Türü	Rayiç Değer
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 916 ada 572,630,631 parseller ve 1779 ada 629 parsel
Nihai Değer	KDV hariç 28.630.000 TL

İLETİŞİM BİLGİLERİ

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330 Levent/İstanbul

0212 325 23 50

info@isgyo.com.tr

www.isgyo.com.tr