

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap  
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar

29 Nisan 2026

*Bu rapor, 49 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı  
dipnotlarından oluşmaktadır*

**Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC**

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

**İçindekiler**

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Özet Kar veya Zarar Tablosu

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özet Nakit Akış Tablosu

Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

## İÇİNDEKİLER

## Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu .....	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu .....	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu .....	6
<b>Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar</b>	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	16
4 Bölümlere göre raporlama	17
5 Nakit ve nakit benzerleri	20
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	21
7 Finansal borçlanmalar	22
8 Ticari alacaklar ve borçlar	23
9 Diğer alacaklar ve borçlar	24
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24
11 Stoklar	26
12 Maddi duran varlıklar	27
13 Maddi olmayan duran varlıklar	28
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	29
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	31
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	32
18 Özkaynaklar	32
19 Hasılat ve satışların maliyeti	35
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	35
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	36
22 Finansman gelirleri/giderleri	36
23 Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar	37
24 Vergi varlık ve yükümlülükleri	38
25 Pay başına kazanç	39
26 İlişkili taraf açıklamaları	40
27 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	44
28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	47
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	48

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>7.365.928.055</b>	<b>3.914.444.462</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	547.238.400	261.589.309
Ticari alacaklar	8	373.333.903	109.189.728
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	<i>25.602.140</i>	<i>27.829.461</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>347.731.763</i>	<i>81.360.267</i>
Diğer alacaklar	9	11.552.239	12.688.489
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>11.552.239</i>	<i>12.688.489</i>
Stoklar	11	5.300.546.682	2.786.759.105
Peşin ödenmiş giderler	16	1.105.388.101	723.216.347
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	<i>906.704.221</i>	<i>475.274.050</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>198.683.880</i>	<i>247.942.297</i>
Diğer dönen varlıklar	16	27.868.730	21.001.484
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>58.256.443.251</b>	<b>60.122.162.721</b>
Finansal yatırımlar	6	2.310.149.149	2.375.594.796
Stoklar	11	6.056.830.074	8.393.006.153
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	63.856.435	61.470.535
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	49.049.827.609	48.481.216.866
Maddi duran varlıklar	12	554.645.382	560.163.560
Maddi olmayan duran varlıklar	13	17.863.626	18.581.787
Peşin ödenmiş giderler	16	203.270.976	232.129.024
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>203.270.976</i>	<i>232.129.024</i>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>65.622.371.306</b>	<b>64.036.607.183</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
<b>4.004.334.521</b>			
<b>2.368.517.803</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.384.757.931	1.113.291.697
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	387.933.922	117.757.363
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		996.824.009	995.534.334
Ticari borçlar	8	231.914.194	137.892.206
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	67.385.062	84.041.719
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		164.529.132	53.850.487
Diğer borçlar	9	15.622.144	47.405.535
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		15.622.144	47.405.535
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	2.132.270.647	1.017.396.861
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		2.132.270.647	1.017.396.861
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	13.161.775	6.395.741
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	26	1.567.972	795.162
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		11.593.803	5.600.579
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	62.923.197	8.419.894
Kısa vadeli karşılıklar		75.130.543	17.922.153
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	10.935.493	8.353.979
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	64.195.050	9.568.174
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	88.554.090	19.793.716
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
<b>7.024.292.091</b>			
<b>6.371.691.505</b>			
Uzun vadeli karşılıklar		19.126.993	19.998.588
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	19.126.993	19.998.588
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	7.005.165.098	6.351.692.917
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>54.593.744.694</b>			
<b>55.296.397.875</b>			
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	29.787.714.256	29.787.714.256
Pay ihraç primleri	18	14.052.728	14.052.728
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		166.155.561	177.779.137
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		186.185.052	197.808.628
<i>Diğer kayıplar</i>		(20.029.491)	(20.029.491)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.302.539.655	1.238.294.170
Geçmiş yıllar karları	18	22.975.562.099	24.174.363.756
Net dönem karı/zararı		(611.029.605)	(1.054.556.172)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>			
<b>65.622.371.306</b>			
<b>64.036.607.183</b>			

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

#### Özet Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2025</b>
Hasılat	19	685.652.864	968.657.230
Satışların maliyeti (-)	19	(254.957.304)	(498.333.906)
<b>Brüt Kar</b>		<b>430.695.560</b>	<b>470.323.324</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(138.455.233)	(88.328.460)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(20.388.516)	(35.255.504)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.649.565	8.419.247
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(67.991.072)	(668.748.279)
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>206.510.304</b>	<b>(313.589.672)</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	15.846.903	9.630.575
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>222.357.207</b>	<b>(303.959.097)</b>
Finansman gelirleri	22	64.151.350	260.664.653
Finansman giderleri (-)	22	(172.493.869)	(673.349.074)
Parasal kazanç/ (kayıp)	23	(19.964.255)	(793.533.861)
<b>Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>		<b>94.050.433</b>	<b>(1.510.177.379)</b>
<b>Vergi Geliri/Gideri</b>	24	<b>(705.080.038)</b>	<b>360.872.086</b>
- Dönem vergi geliri/gideri		(63.231.433)	(159.821.718)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri		(641.848.605)	520.693.804
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>(611.029.605)</b>	<b>(1.149.305.293)</b>
Pay başına kayıp/kazanç	25	(0,0064)	(0,0120)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
	<i>Notlar</i>	
	<b>1 Ocak- 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2025</b>
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>(611.029.605)</b>	<b>(1.149.305.293)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>		
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(11.623.576)</b>	<b>1.768.321</b>
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	-	-
-Vergi etkisi	(11.623.576)	1.768.321
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	-	-
-Vergi etkisi	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir/gider</b>	<b>(11.623.576)</b>	<b>1.768.321</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>	<b>(622.653.181)</b>	<b>(1.147.536.972)</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
				Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	29.787.714.256	14.052.728	(20.610.134)	180.299.657	1.238.294.170	22.889.512.710	1.284.851.046	56.332.864.433
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.284.851.046	(1.284.851.046)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	-	-	1.768.321	-	-	(1.149.305.293)	(1.147.536.972)
<b>31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>29.787.714.256</b>	<b>14.052.728</b>	<b>(20.610.134)</b>	<b>182.067.978</b>	<b>24.174.363.756</b>	<b>(1.149.305.293)</b>	<b>55.185.327.461</b>
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	29.787.714.256	14.052.728	(20.029.491)	197.808.628	1.238.294.170	24.174.363.756	(1.054.556.172)	55.296.397.875
Transferler	-	-	-	-	-	64.245.485	(1.118.801.657)	1.054.556.172	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	-	-	(11.623.576)	-	-	(611.029.605)	(622.653.181)
Temettü	-	-	-	-	-	-	(80.000.000)	-	(80.000.000)
<b>31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>29.787.714.256</b>	<b>14.052.728</b>	<b>(20.029.491)</b>	<b>186.185.052</b>	<b>22.975.562.099</b>	<b>(611.029.605)</b>	<b>54.593.744.694</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı/zararı</b>		<b>(611.029.605)</b>	<b>(1.149.305.293)</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	7.635.815	5.609.935
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.497.789	138.036.306
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler,net	8	1.497.789	277.963
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	137.758.343
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.503.608	1.552.596
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	3.503.608	1.552.596
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		65.445.647	143.649.593
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	65.445.647	143.649.593
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(15.846.903)	(9.630.575)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(15.846.903)	(9.630.575)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		705.080.038	(360.872.086)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	372.366.503
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		30.046.779	481.720.082
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,22	(75.231.801)	(186.759.734)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	105.278.580	668.479.816
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(344.387)	(10.950.389)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(124.136.514)	(677.794.380)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>61.852.267</b>	<b>(1.065.617.708)</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(264.753.349)	61.561.022
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		2.227.321	7.071.316
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(266.980.670)	54.489.706
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.136.250	3.960.102
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.136.250	3.960.102
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(177.611.498)	91.189.627
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(353.313.706)	(226.167.838)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		94.021.988	(90.016.860)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(16.656.657)	(51.049.702)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		110.678.645	(38.967.158)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(31.783.391)	4.413.956
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(31.783.391)	4.413.956
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.114.873.786	153.142.810
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		1.114.873.786	153.142.810
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		6.766.034	(961.866)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		108.100.110	1.472.191.829
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(6.867.246)	1.768.762
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		114.967.356	1.470.423.067
		<b>559.288.491</b>	<b>403.695.074</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(710.530)	-
Alınan faizler	5,22	64.151.350	186.817.037
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(308.236)	(17.266.404)
<b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>622.421.075</b>	<b>573.245.707</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	10	-	7.931.206.885
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(568.610.743)	(3.064.500.295)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	69.402
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	69.402
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.399.476)	(4.229.355)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.399.476)	(4.229.355)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(570.010.219)</b>	<b>4.862.546.637</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	275.805.000	1.139.256.550
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	-	(1.375.458.187)
Ödenen faiz	7	-	(651.386.950)
Temettü ödemesi		(80.000.000)	-
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>195.805.000</b>	<b>(887.588.587)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>248.215.856</b>	<b>4.548.203.757</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		344.387	10.950.389
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>248.560.243</b>	<b>4.559.154.146</b>
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		26.008.397	125.011.360
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	261.308.365	489.261.956
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>535.877.005</b>	<b>5.173.427.462</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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) ("BIST") işlem görmektedir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 78'dir (31 Aralık 2025: 75).

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 29 Nisan 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

##### Geçerli ve raporlama para birimi

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

##### Ölçüm esasları

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2026	3.866,74	205%	1,0000
31 Aralık 2025	3.513,87	211%	1,1004
31 Mart 2025	2.954,69	250%	1,3087

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

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

#### Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

#### Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye 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 karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

##### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### i) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen 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.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

#### TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

- 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 (erken uygulamaya izin verilir). 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) bağılı 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.

#### ii) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

##### TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağılı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

##### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

#### 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 (erken uygulamaya izin verilir). 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 ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

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 (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

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

“TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- 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:

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- 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'uncu paragrafına 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 Mart 2026 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.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

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.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

##### 2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

###### **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte 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'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, 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.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

#### *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 karlar 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 karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

### 2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 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 Mart 2026	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2025
Kanyon	50	63.856.435	50	61.470.535
		<b>63.856.435</b>		<b>61.470.535</b>

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

Kanyon	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	358.881.038	357.261.832
Duran varlıklar	6.208.524	10.039.862
Kısa vadeli borçlar	(222.151.916)	(226.642.725)
Uzun vadeli borçlar	(15.224.775)	(17.717.900)
<b>Net varlıklar</b>	<b>127.712.871</b>	<b>122.941.069</b>

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
Gelirler	292.633.471	337.484.009
Giderler (-)	(260.939.665)	(318.222.859)

Şirket, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 15.846.903 TL tutarında karı (31 Mart 2025: 9.630.575 TL ) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

## **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

### **31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Ahsveriş Merkezi	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	İzmir Konak Ofis Binası	İçerenköy Ofis Binaları	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
<b>31 Mart 2026</b>														
<b>Satış Gelirleri</b>														
Kira Geliri	167.778.532	1.314.778	2.142.871	107.181.887	4.188.575	163.380.849	3.111.430	19.212.125	264.561	-	16.694.148	2.891.005	9.981.077	498.141.837
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	44.988.869	135.095.843	-	-	-	180.084.713
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	-	7.261.455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.261.455
Diğer Gelirler	14.579	-	-	150.280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	164.859
<b>Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>167.793.111</b>	<b>1.314.778</b>	<b>2.142.871</b>	<b>114.593.622</b>	<b>4.188.575</b>	<b>163.380.849</b>	<b>3.111.430</b>	<b>19.212.125</b>	<b>45.253.430</b>	<b>135.095.843</b>	<b>16.694.148</b>	<b>2.891.005</b>	<b>9.981.077</b>	<b>685.652.864</b>
<b>Konut Satış Maliyeti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.628.162</b>	<b>107.417.690</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>142.045.851</b>
İşletme giderleri	13.916.489	194.897	-	13.683.738	-	3.732.066	-	20.263.286	-	-	-	2.326.109	6.126	54.122.711
Vergi, resim ve harç giderleri	18.380.399	1.257.980	174.007	9.783.470	931.640	7.677.768	469.463	4.774.007	7.109	16.553	928.980	576.954	364.844	45.343.175
Sigorta giderleri	1.847.685	179.558	87.846	759.496	54.149	6.009.890	-	352.462	4.719	161.580	282.073	151.418	52.580	9.943.457
Diğer	344.689	-	-	766.614	137.637	612.900	-	227.049	1.413.220	-	-	-	-	3.502.110
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>34.489.262</b>	<b>1.632.435</b>	<b>261.853</b>	<b>24.993.317</b>	<b>1.123.427</b>	<b>18.032.624</b>	<b>469.463</b>	<b>25.616.804</b>	<b>36.053.210</b>	<b>107.595.823</b>	<b>1.211.053</b>	<b>3.054.481</b>	<b>423.551</b>	<b>254.957.304</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>133.303.849</b>	<b>(317.657)</b>	<b>1.881.018</b>	<b>89.600.305</b>	<b>3.065.148</b>	<b>145.348.225</b>	<b>2.641.967</b>	<b>(6.404.679)</b>	<b>9.200.220</b>	<b>27.500.020</b>	<b>15.483.095</b>	<b>(163.476)</b>	<b>9.557.526</b>	<b>430.695.560</b>
<b>Sermave yatırımları</b>	<b>55.664.980</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>845.120.505(*)</b>	<b>900.785.485</b>

(\*) Tutarın 510.000.000 TL'si Kuledibi Binası ahımlarından kaynaklanmaktadır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alyveriş Merkezi	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
<b>31 Mart 2025</b>														
<b>Satış Gelirleri</b>														
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154.080.350	338.768.910	-	492.849.261
Kira Geliri	6.903.526	164.363.865	1.222.355	1.928.744	109.906.347	4.180.704	165.789.992	2.630.749	14.488.007	-	442.900	-	-	471.857.191
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	244.007	-	198.056	-	-	-	2.172.075	-	-	-	-	2.614.138
Diğer Gelirler	-	801.643	-	-	69.418	43.710	-	1.188	420.681	-	-	-	-	1.336.640
<b>Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>6.903.526</b>	<b>165.165.508</b>	<b>1.466.362</b>	<b>1.928.744</b>	<b>110.173.822</b>	<b>4.224.414</b>	<b>165.789.992</b>	<b>2.631.938</b>	<b>17.080.764</b>	<b>-</b>	<b>154.523.250</b>	<b>338.768.910</b>	<b>-</b>	<b>968.657.230</b>
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.395.777	262.674.626	-	361.070.403
İşletme giderleri	-	13.054.791	373.623	-	33.583.690	-	-	2.952.341	20.324.251	-	526.289	-	12.053	70.827.038
Sigorta giderleri	289.263	2.590.802	177.394	93.122	1.292.920	-	5.752.801	-	3.277.066	671.417	122.281	-	84.741	14.351.806
Vergi, resim ve harç giderleri	481.406	16.407.757	291.371	62.947	2.715.834	209.854	1.678.987	105.017	1.251.104	-	29.217	-	80.915	23.314.409
Diğer	62.396	18.277.149	496.414	-	-	-	-	-	-	349.598	10.727	-	9.573.966	28.770.250
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>833.065</b>	<b>50.330.499</b>	<b>1.338.802</b>	<b>156.069</b>	<b>37.592.444</b>	<b>209.854</b>	<b>7.431.788</b>	<b>3.057.358</b>	<b>24.852.421</b>	<b>1.021.015</b>	<b>99.084.290</b>	<b>262.674.626</b>	<b>9.751.675</b>	<b>498.333.906</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>6.070.461</b>	<b>114.835.009</b>	<b>127.560</b>	<b>1.772.675</b>	<b>72.581.378</b>	<b>4.014.560</b>	<b>158.358.204</b>	<b>(425.420)</b>	<b>(7.771.657)</b>	<b>(1.021.015)</b>	<b>55.438.960</b>	<b>76.094.284</b>	<b>(9.751.675)</b>	<b>470.323.324</b>
<b>Sermaye yatırımları</b>	<b>-</b>	<b>18.626.001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.497.840</b>	<b>-</b>	<b>4.332.452</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>214.822.880</b>	<b>3.499.874.986</b>	<b>3.749.154.159</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Bölüm gelirleri	685.652.864	968.657.230
<b>Toplam hasılat</b>	<b>685.652.864</b>	<b>968.657.230</b>

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Bölüm giderleri	(254.957.304)	(498.333.906)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(254.957.304)</b>	<b>(498.333.906)</b>

Varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bölüm varlıkları	60.407.204.365	59.660.982.124
Diğer varlıklar	373.333.903	109.189.728
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	4.841.833.038	4.266.435.331
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>65.622.371.306</b>	<b>64.036.607.183</b>

Yükümlülükler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Bölüm yükümlülükleri	10.686.832.738	8.516.990.826
Diğer yükümlülükler	341.793.874	223.218.482
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>11.028.626.612</b>	<b>8.740.209.308</b>

#### 5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz mevduat	527.003	1.701.465
Vadeli mevduat	546.711.397	259.887.844
	<b>547.238.400</b>	<b>261.589.309</b>

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(11.361.395)	(280.944)
<b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>535.877.005</b>	<b>261.308.365</b>

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Mart 2026
TL	37% - 39,75%	Nisan 2026	546.711.397
			<b>546.711.397</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

<b>Vadeli Mevduat:</b>			
<b>Para cinsi</b>	<b>Faiz oranı</b>	<b>Vade</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
TL	%39,50	Ocak-2026	259.887.844
			<b>259.887.844</b>

#### 6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

##### *Uzun vadeli finansal yatırımlar*

<b>Uzun vadeli finansal yatırımlar</b>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.094.866.350	2.140.141.843
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	215.282.799	235.452.953
<b>Toplam</b>	<b>2.310.149.149</b>	<b>2.375.594.796</b>

31 Mart 2026 tarihinde finansal yatırımlarda 340.601.205 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 340.601.205 adet).

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:

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Mart 2025</b>
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>2.375.594.796</b>	<b>2.751.351.047</b>
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(65.445.647)	(143.649.593)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>2.310.149.149</b>	<b>2.607.701.454</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 7. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u></b>		
Çıkarılmış bono	1.114.097.422	1.113.291.697
Kısa vadeli banka kredileri	270.660.509	-
<b>Toplam</b>	<b>1.384.757.931</b>	<b>1.113.291.697</b>

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026			
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	45	270.660.509	270.660.509	-
<b>Toplam</b>		<b>270.660.509</b>	<b>270.660.509</b>	<b>-</b>

Şirket, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde 270.000.000 TL nakdi kredi kullanılmıştır (31 Aralık 2025: bulunmamaktadır).

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026				
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY42612	42,09%	950.000.000	30 Ekim 2025	27 Nisan 2026	1.114.097.422
		<b>950.000.000</b>			<b>1.114.097.422</b>
	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	1.113.291.697
		<b>950.000.000</b>			<b>1.113.291.697</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.113.291.697</b>	<b>6.168.603.766</b>
Finansal borçlanma alımları	275.805.000	1.139.256.550
Anapara ödemesi	-	(1.375.458.187)
Faiz ödemesi	-	(651.386.950)
Faiz tahakkuku	105.278.580	673.349.074
Parasal kayıp/kazanç	(109.617.346)	(558.168.174)
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>1.384.757.931</b>	<b>5.396.196.079</b>

#### 8. Ticari alacaklar ve borçlar

##### *Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar*

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>Ticari alacaklar:</b>		
Müşterilerden alacaklar	88.240.816	79.151.841
Alacak senetleri	325.243.282	2.208.426
Alacak senetleri reeskontu (-)	(65.752.335)	-
Şüpheli ticari alacaklar	10.001.144	9.391.970
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(10.001.144)	(9.391.970)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	25.602.140	27.829.461
	<b>373.333.903</b>	<b>109.189.728</b>
<b>Ticari borçlar:</b>		
Satıcılara borçlar	164.529.132	53.850.487
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	67.385.062	84.041.719
	<b>231.914.194</b>	<b>137.892.206</b>

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ticari alacakların 10.001.144 TL (31 Aralık 2025: 9.391.970 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(9.391.970)</b>	<b>(12.535.949)</b>
Dönem gideri (-)	(1.758.862)	(1.340.049)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	261.073	1.062.086
Parasal kayıp/kazanç	888.615	1.152.688
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(10.001.144)</b>	<b>(11.661.224)</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer kısa vadeli alacaklar	11.552.239	12.688.489
	<b>11.552.239</b>	<b>12.688.489</b>
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	14.629.101	46.982.647
Diğer kısa vadeli borçlar	993.043	422.888
<b>Toplam</b>	<b>15.622.144</b>	<b>47.405.535</b>

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	49.049.827.609	48.481.216.866
<b>Toplam</b>	<b>49.049.827.609</b>	<b>48.481.216.866</b>

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 13.536.344.575 TL'dir (31 Aralık 2025: 12.439.064.068 TL).

	1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	Ahımlar	31 Mart 2026 kapanış bakiyesi
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>			
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	16.330.976.174	55.664.980	16.386.641.154
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	306.717.336	-	306.717.336
Maslak Ofis Binası	2.233.988.795	-	2.233.988.795
Taksim Ofis Lamartine	1.436.193.820	-	1.436.193.820
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	6.303.041.388	-	6.303.041.388
İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	329.477.364	-	329.477.364
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	15.676.942.534	-	15.676.942.534
İzmir Ege Perla AVM	2.031.291.055	-	2.031.291.055
Levent Arsası	31.505.083	-	31.505.083
İzmir Şehitler Arsası	1.278.690.411	2.945.763	1.281.636.174
İzmir Konak Ofis Binası	1.317.018.112	-	1.317.018.112
İçerenköy Ofis Binaları	462.507.384	-	462.507.384
Parmakkapı Hizmet Binası	742.867.410	-	742.867.410
Kuledibi Binası	-	510.000.000	510.000.000
	<b>48.481.216.866</b>	<b>568.610.743</b>	<b>49.049.827.609</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2026 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 498.141.837 TL (31 Mart 2025: 471.857.191 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 112.911.452 TL'dir (31 Mart 2025: 137.263.503 TL).

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2024 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

		2025			
		1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Ahımlar	Çıkışlar	31 Mart 2025 kapanış bakiyesi
<b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi				Pazar Değeri Tespiti	
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi				Pazar Değeri Tespiti	
Kanyon Alışveriş Merkezi				Pazar Değeri Tespiti	
İzmir Ege Perla AVM				Pazar Değeri Tespiti	
Ankara İş Kule Binası				--	
Maslak Ofis Binası				Pazar Değeri Tespiti	
Taksim Ofis Lamartine				Pazar Değeri Tespiti	
Tuzla Meydan Çarşısı				Pazar Değeri Tespiti	
Muğla Marmaris Mallmarine AVM				Pazar Değeri Tespiti	
Levent Arsası				Pazar Değeri Tespiti	
İzmir Şehitler Arsası				Pazar Değeri Tespiti	
İzmir Konak Ofis Binası				Pazar Değeri Tespiti	
İçerenköy Ofis Binaları				Pazar Değeri Tespiti	
İstanbul Finans Merkezi Binası				--	
Parmakkapı Hizmet Binası				Pazar Değeri Tespiti	
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
Ankara İş Kule Binası	1.657.517.917	-	-	-	1.657.517.917
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	15.959.848.179	18.626.001	-	-	15.978.474.180
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	295.801.181	-	-	-	295.801.181
Maslak Ofis Binası	2.388.871.986	-	-	-	2.388.871.986
Taksim Ofis Lamartine	1.402.837.802	-	-	-	1.402.837.802
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	5.786.678.568	11.497.841	-	-	5.798.176.409
İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	317.586.747	-	-	-	317.586.747
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	15.051.956.841	-	-	-	15.051.956.841
İzmir Ege Perla AVM	1.800.596.875	4.332.453	-	-	1.804.929.328
Levent Arsası	33.848.649	-	-	-	33.848.649
İzmir Şehitler Arsası	-	1.261.435.442	-	-	1.261.435.442
İzmir Konak Ticari Bina	-	1.301.481.012	-	-	1.301.481.012
İçerenköy Ofis Binaları	-	447.175.527	-	-	447.175.527
İstanbul Finans Merkezi	8.283.621.369	19.952.019	(8.303.573.388)	-	-
	<b>52.979.166.114</b>	<b>3.064.500.295</b>	<b>(8.303.573.388)</b>		<b>47.740.093.021</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<i>Tamamlanan Stoklar</i>		
Kasaba Modern Proje (6)	3.092.152.923	-
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (2)	2.883.448.506	2.990.866.197
Kartal Manzara Adalar (1)	56.436.971	91.065.133
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(731.491.718)	(295.172.225)
<b>Toplam</b>	<b>5.300.546.682</b>	<b>2.786.759.105</b>

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Avrupa Konutları Şişli 2 (4)	3.018.596.156	2.989.061.356
Tuzla Konut Projesi(3)	2.468.705.449	2.446.749.521
Balmumcu Projesi (5)	643.391.056	631.663.530
Çekmeköy Ömerli Arsaları	123.452.627	123.452.627
Kasaba Modern Proje (6)	-	2.835.713.827
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(197.315.214)	(633.634.708)
<b>Toplam</b>	<b>6.056.830.074</b>	<b>8.393.006.153</b>

- (1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 972 adedinin teslimi yapılmıştır.
- (2) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2026 itibarıyla taşınmazlardan 61 adedinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 87.279.023 TL'dir (31 Aralık 2025: 58.953.550 TL).
- (3) Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, geliştirilecek konut projesi için Akgün Grubu ve Misk 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 273.639.292 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 1.328.255.491 TL'dir. (31 Aralık 2025: 793.757.769 TL).

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

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Mart 2025</b>
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(928.806.932)</b>	<b>(424.077.988)</b>
Dönem gideri (-)	-	(228.754.001)
Değer düşüklüğü iptali	-	90.995.658
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>(928.806.932)</b>	<b>(561.836.331)</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>					
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	637.231.040	2.919.503	8.746.132	95.030.277	743.926.952
Alımlar	-	-	-	1.399.476	1.399.476
<b>31 Mart 2026 kapanış bakiyesi</b>	<b>637.231.040</b>	<b>2.919.503</b>	<b>8.746.132</b>	<b>96.429.753</b>	<b>745.326.428</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	93.238.504	2.919.503	5.832.566	81.772.819	183.763.392
Dönem gideri	4.998.819	-	439.497	1.479.338	6.917.654
<b>31 Mart 2026 kapanış bakiyesi</b>	<b>98.237.323</b>	<b>2.919.503</b>	<b>6.272.063</b>	<b>83.252.157</b>	<b>190.681.046</b>
<b>1 Ocak 2026 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>543.992.536</b>	<b>-</b>	<b>2.913.566</b>	<b>13.257.458</b>	<b>560.163.560</b>
<b>31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>538.993.717</b>	<b>-</b>	<b>2.474.069</b>	<b>13.177.596</b>	<b>554.645.382</b>

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	602.703.480	2.919.504	12.420.287	84.551.526	702.594.797
Alımlar	-	-	-	4.229.355	4.229.355
Çıkışlar	-	-	-	(124.923)	(124.923)
<b>31 Mart 2025 kapanış bakiyesi</b>	<b>602.703.480</b>	<b>2.919.504</b>	<b>12.420.287</b>	<b>88.655.958</b>	<b>706.699.229</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	71.452.540	2.919.504	5.789.184	76.194.627	156.355.855
Dönem gideri	3.127.386	-	623.205	1.309.049	5.059.640
Çıkışlar	-	-	-	(55.521)	(55.521)
<b>31 Mart 2025 kapanış bakiyesi</b>	<b>74.579.926</b>	<b>2.919.504</b>	<b>6.412.389</b>	<b>77.448.155</b>	<b>161.359.974</b>
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>531.250.940</b>	<b>-</b>	<b>6.631.103</b>	<b>8.356.899</b>	<b>546.238.942</b>
<b>31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>528.123.554</b>	<b>-</b>	<b>6.007.898</b>	<b>11.207.803</b>	<b>545.339.255</b>

(\*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 538.993.717 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Mart 2025: 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kullanılan 69.344.627 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<b><u>Maliyet değeri</u></b>		
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	113.590.550	113.590.550
<b>31 Mart 2026 kapanış bakiyesi</b>	<b>113.590.550</b>	<b>113.590.550</b>
<b><u>Birikmiş itfa payları</u></b>		
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	95.008.763	95.008.763
Dönem gideri	718.161	718.161
<b>31 Mart 2026 kapanış bakiyesi</b>	<b>95.726.924</b>	<b>95.726.924</b>
<b>1 Ocak 2026 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>18.581.787</b>	<b>18.581.787</b>
<b>31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>17.863.626</b>	<b>17.863.626</b>
	<b>Bilgisayar Programları</b>	<b>Toplam</b>
<b><u>Maliyet değeri</u></b>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	110.467.671	110.467.671
<b>31 Mart 2025 kapanış bakiyesi</b>	<b>110.467.671</b>	<b>110.467.671</b>
<b><u>Birikmiş itfa payları</u></b>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	92.469.017	92.469.017
Alımlar	550.295	550.295
<b>31 Mart 2025 kapanış bakiyesi</b>	<b>93.019.312</b>	<b>93.019.312</b>
<b>1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>17.998.654</b>	<b>17.998.654</b>
<b>31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>17.448.359</b>	<b>17.448.359</b>

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kullanılan 89.706.559 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Borç karşılıkları	62.925.884	8.171.556
Dava karşılıkları	1.269.166	1.396.618
<b>Toplam</b>	<b>64.195.050</b>	<b>9.568.174</b>

  

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	979.689.100	954.293.724
Alınan ipotekler	1.047.040	1.152.186
<b>Toplam</b>	<b>980.736.140</b>	<b>955.445.910</b>

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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	11.430.085.234	12.620.994.412
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	1.016.559
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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>11.431.009.024</b>	<b>12.622.010.971</b>

(\*) 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

(\*\*) Şirket'in 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 garantörlükbedelinin ifadesindedir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla 1.269.166 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 132 adet dava ve 79 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Mart 2026 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

##### Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	1.263.137.213	1.546.549.134
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	5.020.060.977	3.734.856.396
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	5.456.087.139	5.172.587.281
<b>Toplam</b>	<b>11.739.285.329</b>	<b>10.453.992.811</b>

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılıkları	10.935.493	8.353.979
<b>Toplam</b>	<b>10.935.493</b>	<b>8.353.979</b>

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	19.126.993	19.998.588
<b>Toplam</b>	<b>19.126.993</b>	<b>19.998.588</b>

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 2025: 64.948,77 TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Mart 2026 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 2025: yıllık %22 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,78 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,92 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.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
<b>1 Ocak itibarıyla karşılık</b>	<b>19.998.588</b>	<b>17.308.499</b>
Hizmet maliyeti	1.001.813	273.730
Faiz maliyeti	682.647	476.877
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(710.530)	-
Parasal kayıp/kazanç	(1.845.525)	(1.600.183)
<b>Dönem sonu itibarıyla karşılık</b>	<b>19.126.993</b>	<b>16.458.923</b>

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
İş avansları (*)	162.338.683	239.948.625
Gelecek aylara ait giderler	36.345.197	7.993.672
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	906.704.221	475.274.050
<b>Toplam</b>	<b>1.105.388.101</b>	<b>723.216.347</b>

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
İş avansları(*)	173.743.838	159.683.846
Gelecek yıllara ait giderler	29.527.138	72.445.178
<b>Toplam</b>	<b>203.270.976</b>	<b>232.129.024</b>

(\*) 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 m<sup>2</sup> 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 ulaşıncaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	27.385.619	18.349.205
Verilen depozito ve teminatlar	361.946	416.064
Diğer çeşitli dönen varlıklar	121.165	2.236.215
<b>Toplam</b>	<b>27.868.730</b>	<b>21.001.484</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	38.218.404	15.052.901
Ödenecek SGK kesintileri	15.400.476	4.740.815
Alınan depozito ve teminatlar	34.935.210	-
<b>Toplam</b>	<b>88.554.090</b>	<b>19.793.716</b>

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler	11.593.803	5.600.579
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 26)	1.567.972	795.162
<b>Toplam</b>	<b>13.161.775</b>	<b>6.395.741</b>

#### 17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	2.132.270.647	1.017.396.861
<b>Toplam</b>	<b>2.132.270.647</b>	<b>1.017.396.861</b>

(\*) Cari dönemde söz konusu tutarın önemli kısmı, Şirket'in Litus İstanbul Altunizade, Kasaba Modern ve Avrupa Konutları Şişli 2 Projeleri kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

#### 18. Özkaynaklar

##### Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,50	503.388.359	52,50	503.388.339
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,46	387.884.927	40,46	387.884.947
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100</b>	<b>958.750.000</b>	<b>100</b>	<b>958.750.000</b>

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2025: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2025: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 18. Özkaynaklar (devamı)

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

##### 31 Aralık 2025

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar(*)	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	37.813.162.520	29.787.714.256	(8.025.448.264)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	14.557.711	14.052.728	(504.983)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.457.255.075	1.238.294.170	(218.960.905)
<b>Toplam</b>	<b>39.284.975.306</b>	<b>31.040.061.154</b>	<b>(8.244.914.152)</b>

(\*) 2025 yılında yasal kayıtlarda enflasyon muhasebesi kaldırıldığı için en son 2024 yılında uygulanmıştır.

##### 31 Mart 2026

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	24.480.558.924	29.787.714.256	5.307.155.332
Paylara ihraç primleri	13.229.207	14.052.728	823.521
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.388.514.738	1.302.539.655	(85.975.083)
<b>Toplam</b>	<b>25.882.302.869</b>	<b>31.104.306.639</b>	<b>5.222.003.770</b>

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 29.787.714.256 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.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, 14.052.728 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	1.302.539.655	1.238.294.170
<b>Toplam</b>	<b>1.302.539.655</b>	<b>1.238.294.170</b>

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 18. Özkaynaklar (devamı)

#### Geçmiş Yıllar Karları

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir;

	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
Geçmiş yıl karları	22.975.562.099	24.174.363.756
<b>Toplam</b>	<b>22.975.562.099</b>	<b>24.174.363.756</b>

#### Kar dağıtımı

Şirket'in 24 Mart 2026 tarihinde yapılan 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda; Yönetim Kurulu kar payı dağıtım önerisi aynen kabul edilerek, SPK mali tablolarında geçmiş yıllar karlarından, yasal kayıtlarda dönem karından karşılanmak üzere ortaklara 47.937.500 TL tutarında birinci kar payı ve 32.062.500 TL tutarında ikinci kar payı olmak üzere toplam 80.000.000 TL nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir.

Aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	<b>Tutar</b>
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	61.039.235
Ortaklara kar payı(*)	47.937.500
2. Tertip kanuni yedek akçe	3.206.250
Ortaklara kar payı(*)	32.062.500
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	(1.198.801.657)
<b>Toplam</b>	<b>(1.054.556.172)</b>

(\*) Ortaklara 80.000.000 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmış olup, sözkonusu tutar tamamı geçmiş yıllar karlarından karşılanmıştır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kira gelirleri	498.141.837	471.857.191
Konut satış gelirleri	180.084.713	492.849.261
Aidat ve hizmet gelirleri	7.261.455	2.614.138
Diğer gelirler	164.859	1.336.640
<b>Toplam hasılat</b>	<b>685.652.864</b>	<b>968.657.230</b>

  

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Konut satış maliyetleri	(142.045.851)	(361.070.403)
İşletme giderleri	(54.122.711)	(70.827.038)
Vergi resim ve harç giderleri	(45.343.175)	(23.314.409)
Sigorta giderleri	(9.943.457)	(14.351.806)
Diğer	(3.502.110)	(28.770.250)
<b>Toplam</b>	<b>(254.957.304)</b>	<b>(498.333.906)</b>

#### 20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Personel ücret ve giderleri	(95.485.956)	(54.740.329)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(26.084.344)	(18.089.446)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(7.635.815)	(5.609.935)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(3.999.173)	(3.267.476)
Vergi, resim ve harç giderleri	(915.790)	(775.083)
Dava giderleri	(95.042)	(1.047.867)
Diğer	(4.239.113)	(4.798.324)
<b>Toplam</b>	<b>(138.455.233)</b>	<b>(88.328.460)</b>

  

Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Reklam ve tanıtım giderleri	(13.654.597)	(21.253.860)
Satış komisyonu giderleri	(6.409.238)	(13.454.000)
Satış ofisi giderleri	(2.710)	(546.838)
Diğer	(321.971)	(806)
<b>Toplam</b>	<b>(20.388.516)</b>	<b>(35.255.504)</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kur farkı geliri	691.597	-
Diğer gelirler	1.957.968	8.419.247
<b>Toplam</b>	<b>2.649.565</b>	<b>8.419.247</b>

  

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(65.445.647)	(143.649.593)
Şüpheli alacak karşılığı	(1.758.862)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	-	(372.366.503)
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	-	(137.758.343)
Kur farkı gideri	-	(1.485.328)
Diğer giderler	(786.563)	(13.488.512)
<b>Toplam</b>	<b>(67.991.072)</b>	<b>(668.748.279)</b>

#### 22. Finansman gelirleri/giderleri

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman geliri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Banka mevduatı faiz gelirleri	64.151.350	186.817.037
Menkul kıymet alım-satım karı	-	73.847.616
	<b>64.151.350</b>	<b>260.664.653</b>

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Faiz gideri	(105.278.580)	(668.479.816)
Diğer faiz giderleri	(67.215.289)	-
Komisyon giderleri	-	(4.869.258)
	<b>(172.493.869)</b>	<b>(673.349.074)</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

<b>Parasal Olmayan Kalemler</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2025</b>
<b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>	<b>(219.968.493)</b>	<b>(964.140.147)</b>
Alınan Sipariş Avansları	(122.396.452)	(199.660.991)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	(139.752)	(185.126)
Maddi duran varlıklar	50.121.625	50.518.122
Maddi olmayan duran varlıklar	1.378.681	1.365.543
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.425.407.129	4.087.298.595
Peşin Ödenmiş Giderler	41.775.768	55.362.456
Stoklar	1.009.750.691	633.738.782
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(579.641.217)	(442.203.040)
Ödenmiş Sermaye	(2.805.853.210)	(2.811.073.193)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	(1.282.420)	(1.284.806)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(16.223.725)	(14.600.018)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(113.003.942)	(113.214.174)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.109.861.669)	(2.210.202.297)
<b>Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>	<b>200.004.238</b>	<b>170.606.286</b>
Hasılat	(18.273.402)	(103.618.211)
Satışların Maliyeti	2.376.503	2.704.180
Pazarlama Giderleri	429.127	1.503.169
Genel Yönetim Giderleri	4.114.010	1.727.806
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	151.290.029	107.637.370
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	65.499.222	143.810.643
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	(7.711.588)	2.378.398
Finansman Gelirleri	(1.350.224)	(666.822)
Finansman Giderleri	3.630.561	15.129.753
<b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)</b>	<b>(19.964.255)</b>	<b>(793.533.861)</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri

### a) Kurumlar Vergisi

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

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 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. 2026 yılı dönem vergi giderinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Kurumlar ve gelir vergisi	(63.231.433)	(220.752.048)
Peşin Ödenen Vergiler	308.236	212.332.154
<b>Vergi borçları (net)</b>	<b>(62.923.197)</b>	<b>(8.419.894)</b>

### b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Dönem vergi gideri	(63.231.433)	(159.821.718)
Ertelenmiş Vergi Gideri	(641.848.605)	520.693.804
<b>Toplam Vergi Gideri</b>	<b>(705.080.038)</b>	<b>360.872.086</b>

### 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.

2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.005.165.098	6.351.692.917
<b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü</b>	<b>7.005.165.098</b>	<b>6.351.692.917</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

Hesap Adı	31 Mart 2026 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2025 Birikmiş Geçici Farklar	31 Mart 2026 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	31 Aralık 2025 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	18.322.901.784	16.441.317.179	(5.496.870.535)	(4.932.395.154)
Stoklar	5.093.920.138	4.634.654.397	(1.528.176.041)	(1.390.396.319)
Peşin Ödenmiş Giderler	304.086.407	252.030.020	(91.225.922)	(75.609.006)
Finansal Borçlanmalar	3.550.737	5.403.248	(1.065.221)	(1.620.974)
Sabit Kıymetler	5.871.785	5.216.499	(1.761.536)	(1.564.950)
Reeskont Gideri	(67.215.289)	-	20.164.587	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(19.126.993)	(19.998.588)	5.738.098	5.999.576
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(10.935.493)	(8.353.979)	3.280.648	2.506.194
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(2.204.606)	(812.488)	661.382	243.746
Diğer	(280.298.143)	(137.146.564)	84.089.443	41.143.970
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net</b>			<b>(7.005.165.098)</b>	<b>(6.351.692.917)</b>

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesi uyarınca, 31 Mart 2026 tarihli mali tablolarda, satışı öngörülmeven varlıkların yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dâhil edilmiştir.

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
<b>Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net</b>	<b>(6.351.692.917)</b>	<b>(4.836.650.993)</b>
MDV yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	(11.623.576)	1.768.321
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(641.848.605)	520.693.804
<b>Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net</b>	<b>(7.005.165.098)</b>	<b>(4.314.188.868)</b>

#### 25. Pay başına kayıp/kazanç

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
<b>Dönem sonundaki hisse senedi adedi</b>	<b>95.875.000.000</b>	<b>95.875.000.000</b>
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı/(zararı)	(611.029.605)	(1.149.305.293)
<b>Pay başına kayıp/kazanç</b>	<b>(0,0064)</b>	<b>(0,0120)</b>
<b>Seyreltilmiş pay başına kayıp/kazanç</b>	<b>(0,0064)</b>	<b>(0,0120)</b>

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 26. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduat	546.711.397	259.887.844
Vadesiz mevduat	527.003	1.679.460
<b>Toplam</b>	<b>547.238.400</b>	<b>261.567.304</b>

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 392.215.634 TL (31 Aralık 2025: 431.602.729 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan finansal varlıklar İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ve Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	31 Mart 2026			
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.170.154	39.143.224	31.449.905	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	48.663	-	-	169.896
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	1.009.529	409.435
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.303.161	41.566.876	8.478.438	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	621.539	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	29.900	-	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	896.430	-	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.(*)	21.309.740	825.994.121	15.403.653	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	269.518	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	88.092	-	-	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	-	-	-	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	756.000	-	-	988.641
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	8.300.188	-
Diğer	-	-	1.852.292	-
	<b>25.602.140</b>	<b>906.704.221</b>	<b>67.385.062</b>	<b>1.567.972</b>

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Finansal borçlanmalar		Finansal borçlanmalar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	270.660.509	772.047	-	-

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2025			
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
<b><i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i></b>				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.642.593	41.756.722	7.120.500	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.731.151	-	-	95.247
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	3.798.969	-	23.881.270	699.915
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	43.873.711	43.101.706	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	-	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	1.091.719	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	2.269.060	-	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	17.345.872	389.629.267	4.654.760	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	39.869	-	10.067	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.947	-	-	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	802.873	-
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	775,797,539,5	-
Diğer	-	14.350	3.378.048	-
	<b>27.829.461</b>	<b>475.274.050</b>	<b>84.041.719</b>	<b>795.162</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2026				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.(*)	510.750.000	64.151.351	209.522.237	-	714.538
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.(**)	10.995.016	-	-	1.545.914	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	5.933	-	13.790.967	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.(***)	63.103.979	-	5.720.536	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	2.127.433	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.023.828	-	1.028.738	-	14.646
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	2.494.000	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	9.139.191	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	-	-	2.729.517	-	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	3.373.803	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	15.876.986	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	10.294.103	-	-	-	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	425.697	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	968.382	-	949.995	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	390.042	-	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	2.218.495	-	5.226.771	-	50.610
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	9.708.494	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	2.027.678	-	-
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	1.959.316	-	-
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	-	-	6.106.160	-	-
<b>Toplam</b>	<b>599.359.736</b>	<b>64.151.351</b>	<b>292.597.561</b>	<b>1.545.914</b>	<b>779.794</b>

(\*) Alım tutarı mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olan Kuledibi Binasının 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 Çarşı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

31 Mart 2026 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında hasılat payı bedeli bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: 599.591.570 TL). 31 Mart 2026 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 111.081.052 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. (31 Aralık 2025: 257.148.442 TL)

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2025				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.951.070.569	186.426.433	194.757.569	249.903	798.666
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.(*).	17.086.077	-	-	534.238	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.056.608	-	13.050.341	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.(**)	55.233.158	-	5.312.776	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	1.993.560	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	4.578.778	-	1.020.913	-	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	-	-	2.766.488	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	9.218.872	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	-	-	2.177.444	1.416	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	3.203.858	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.731.000	-	13.756.105	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	106.837.515	-	-	10.448.127	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	291.489	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	88.642	-	1.306.633	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri A.Ş.	53.308	-	-	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	383.288	-	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	2.604.933	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	9.966.452	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	108.564	-	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic. A.Ş.	-	-	1.520.657	-	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	-	-	3.411.079	-	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	60.313
<b>Toplam</b>	<b>3.137.735.655</b>	<b>186.426.433</b>	<b>266.851.021</b>	<b>11.233.684</b>	<b>858.979</b>

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

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Milli Reasürans Türk A.Ş.	117.273.413	117.757.363
	<b>117.273.413</b>	<b>117.757.363</b>

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Milli Reasürans Türk A.Ş.	10.482.962	3.204.668
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	18.835.871
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	10.357.221
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	2.283.303
	<b>10.482.962</b>	<b>34.681.062</b>

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	20.690.901	14.824.488
Kıdem tazminatı karşılığı	3.397.443	8.755.900
	<b>24.088.344</b>	<b>23.580.387</b>

### 27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

#### Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Döviz cinsi	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	44,3961	44,4761	47,1484	47,2333
Avro	50,9294	51,0212	55,3357	55,4354

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

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

31 Mart 2026	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	344.023	3.423	3.771
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	890.231	20.052	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>1.234.254</b>	<b>23.475</b>	<b>3.771</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>1.234.254</b>	<b>23.475</b>	<b>3.771</b>
10. Ticari Borçlar	393.271	-	7.708
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>393.271</b>	<b>-</b>	<b>7.708</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>393.271</b>	<b>-</b>	<b>7.708</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	840.982	23.475	(3.937)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(49.248)	3.423	(3.937)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2025			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.603.001	29.801	3.577
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.065.553	22.600	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>2.668.554</b>	<b>52.401</b>	<b>3.577</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	-	-	-
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.668.554</b>	<b>52.401</b>	<b>3.577</b>
10. Ticari Borçlar	40.544.147	61.016	679.388
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	8.345.246	-	150.540
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>48.889.393</b>	<b>61.016</b>	<b>829.928</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	-	-	-
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>48.889.393</b>	<b>61.016</b>	<b>829.928</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(46.220.839)	(8.615)	(826.351)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(38.941.145)	(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 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Mart 2026		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	15.197	(15.197)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>15.197</b>	<b>(15.197)</b>
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(20.051)	20.051
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(20.051)</b>	<b>20.051</b>
31 Aralık 2025		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(147.172)	147.172
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(147.172)</b>	<b>147.172</b>
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.739.651)	3.739.651
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(3.739.651)</b>	<b>3.739.651</b>

#### 28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirketimizin, İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 172 gün vadeli 1.000.000.000-TL nominal değerli finansman bonosunun satış işlemleri, vade başlangıç tarihi 27 Nisan 2026, itfa tarihi 16 Ekim 2026 olacak şekilde tamamlanmıştır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	762.521.199	497.042.263
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)	63.056.716.097	62.361.287.527
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	63.856.435	61.470.535
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		1.739.277.575	1.116.806.858
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>65.622.371.306</b>	<b>64.036.607.183</b>
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.384.757.931	1.113.291.698
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	64.195.050	9.568.174
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	54.593.744.694	55.296.397.875
Diğer kaynaklar		9.579.673.631	7.617.349.436
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>65.622.371.306</b>	<b>64.036.607.183</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
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)	547.238.400	261.589.309
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)	31.505.083	31.505.083
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	63.856.435	61.470.535
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	392.215.634	431.602.729
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)	547.238.400	261.567.301

(\*) 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 işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	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 etikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	96%	97%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	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%	3%	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)	1%	0%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	0%	Azami %10