

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu

31 Temmuz 2026

*Bu rapor, 1 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
55 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır*

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Temmuz 2026

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Sınırlı Denetim Raporu
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 Tabloları (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tabloları.....	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları.....	5
Özet Nakit Akış Tabloları	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	19
4 Bölümlere göre raporlama	19
5 Nakit ve nakit benzerleri	22
6 Finansal yatırımlar	23
7 Finansal borçlanmalar	24
8 Ticari alacaklar ve borçlar	26
9 Diğer alacaklar ve borçlar	27
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	27
11 Stoklar	29
12 Maddi duran varlıklar	31
13 Maddi olmayan duran varlıklar	33
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	34
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	35
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	36
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	37
18 Özkaynaklar	37
19 Hasılat ve satışların maliyeti	40
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	40
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	41
22 Finansman gelirleri/giderleri	41
23 Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar	42
24 Vergi varlık ve yükümlülükleri	43
25 Pay başına kazanç	44
26 İlişkili taraf açıklamaları	45
27 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	49
28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	53
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	54

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		10.191.819.554	4.188.980.170
Nakit ve nakit benzerleri	5	659.913.215	279.935.618
Ticari alacaklar	8	357.441.610	116.847.642
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	29.458.292	29.781.253
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		327.983.318	87.066.389
Diğer alacaklar	9	31.897.664	13.578.385
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		31.897.664	13.578.385
Stoklar	11	7.780.978.030	2.982.205.709
Peşin ödenmiş giderler	16	1.356.398.472	773.938.413
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	1.137.242.504	508.606.928
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		219.155.968	265.331.485
Diğer dönen varlıklar	16	5.190.563	22.474.403
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>		5.190.563	22.474.403
Duran Varlıklar		59.936.032.873	64.338.771.364
Finansal yatırımlar	6	2.528.266.582	2.542.204.796
Stoklar	11	3.444.039.635	8.981.641.370
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	50.344.321	65.781.710
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	52.811.819.000	51.881.399.242
Maddi duran varlıklar	12	603.291.833	599.450.080
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	244.280.607	-
Maddi olmayan duran varlıklar	13	18.344.763	19.885.002
Peşin ödenmiş giderler	16	235.646.132	248.409.164
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		235.646.132	248.409.164
TOPLAM VARLIKLAR		70.127.852.427	68.527.751.534

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.211.672.773	2.534.631.467
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.069.461.233	1.191.371.314
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	106.946.123	126.016.160
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		962.515.110	1.065.355.154
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	70.726.187	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	70.726.187	-
Ticari borçlar	8	170.114.363	147.563.141
İlişkili taraflara ticari borçlar	26	56.748.066	89.935.903
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		113.366.297	57.627.238
Diğer borçlar	9	5.819.735	50.730.275
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		5.819.735	50.730.275
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	2.678.179.173	1.088.750.988
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		2.678.179.173	1.088.750.988
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	79.017.536	6.844.300
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	26	1.650.561	850.930
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		77.366.975	5.993.370
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	11.059.794	9.010.414
Kısa vadeli karşılıklar		12.604.084	19.179.106
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	11.334.919	8.939.877
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.269.165	10.239.229
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	114.690.668	21.181.929
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.723.407.314	6.818.563.810
Uzun vadeli borçlanmalar	7	174.812.026	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	174.812.026	-
Uzun vadeli karşılıklar	15	21.161.738	21.401.169
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		21.161.738	21.401.169
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	7.527.433.550	6.797.162.641
ÖZKAYNAKLAR		58.192.772.340	59.174.556.257
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	31.944.087.232	31.944.087.232
Pay ihraç primleri	18	15.038.303	15.038.303
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		183.404.213	190.247.501
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		204.838.453	211.681.741
Diğer kayıplar		(21.434.240)	(21.434.240)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.393.891.991	1.325.140.712
Geçmiş yıllar karları	18	24.586.930.509	25.869.808.939
Net dönem karı/zararı		(889.329.908)	(1.128.516.430)
TOPLAM KAYNAKLAR		70.127.852.427	68.527.751.534

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Not				
Hasılat	19	1.689.648.033	955.907.581	2.165.713.462	1.129.120.411
Satışların maliyeti (-)	19	(650.882.343)	(378.043.860)	(1.053.793.208)	(520.509.146)
Brüt Kar		1.038.765.690	577.863.721	1.111.920.254	608.611.265
Genel yönetim giderleri (-)	20	(380.565.082)	(232.399.428)	(214.229.953)	(119.706.663)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(69.699.399)	(47.880.955)	(49.682.220)	(11.954.106)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	399.586.137	396.750.747	1.541.429.722	1.532.419.999
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(18.587.284)	54.172.275	(1.191.263.284)	(475.613.003)
Esas Faaliyet Karı		969.500.062	748.506.360	1.198.174.519	1.533.757.492
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	-	-	695.329.864	695.329.864
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	3	16.946.585	(11.725)	14.919.829	4.613.823
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		986.446.647	748.494.635	1.908.424.212	2.233.701.179
Finansman gelirleri	22	109.736.187	41.085.645	582.816.032	303.869.920
Finansman giderleri (-)	22	(272.300.660)	(87.709.103)	(1.174.234.507)	(453.660.760)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(979.057.443)	(957.693.015)	(786.595.986)	62.591.589
Vergi Öncesi Karı/Zararı		(155.175.269)	(255.821.838)	530.409.751	2.146.501.928
Vergi Gideri		(734.154.639)	20.375.492	(39.548.233)	(425.729.726)
- Dönem vergi gideri		(24.338.650)	43.327.457	(199.837.720)	(28.807.063)
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		(709.815.989)	(22.951.965)	160.289.487	(396.922.663)
Dönem Karı/Zararı		(889.329.908)	(235.446.346)	490.861.518	1.720.772.202
Pay başına kazanç/kayıp	25	(0,0093)	(0,0025)	0,0051	0,0179

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Not				
Dönem karı/zararı		(889.329.908)	(235.446.346)	490.861.518	1.720.772.202
Diğer kapsamlı gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden		(6.843.288)	5.595.496	14.545.567	12.653.228
Sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	12	13.611.632	13.611.632	19.683.419	19.683.419
-Vergi etkisi	24	(20.454.920)	(8.016.136)	(5.137.852)	(7.030.191)
Diğer kapsamlı gelir/gider		(6.843.288)	5.595.496	14.545.567	12.653.228
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		(896.173.196)	(229.850.850)	505.407.085	1.733.425.430

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/zararı	Özkaynaklar	
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	31.944.087.232	15.038.303	(22.055.605)	192.944.795	1.325.140.712	24.494.846.131	1.374.962.808	60.283.714.376	
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.374.962.808	(1.374.962.808)	-	
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	-	-	14.545.567	-	-	490.861.518	505.407.085	
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	31.944.087.232	15.038.303	(22.055.605)	207.490.362	1.325.140.712	25.869.808.939	490.861.518	60.789.121.461
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	31.944.087.232	15.038.303	(21.434.240)	211.681.741	1.325.140.712	25.869.808.939	(1.128.516.430)	59.174.556.257
Transferler		-	-	-	-	-	68.751.279	(1.197.267.709)	1.128.516.430	-
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	-	-	(6.843.288)	-	(889.329.908)	(896.173.196)	(896.173.196)
Temettü		-	-	-	-	-	(85.610.721)	-	(85.610.721)	(85.610.721)
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	31.944.087.232	15.038.303	(21.434.240)	204.838.453	1.393.891.991	24.586.930.509	(889.329.908)	58.192.772.340

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/zararı		(889.329.908)	490.861.518
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	21.657.531	16.731.601
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(99.505.200)	(386.272.515)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	568.751	1.926.297
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	11	(100.073.951)	(388.198.812)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.459.531	4.476.810
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		7.459.531	4.476.810
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(273.893.273)	(1.067.007.492)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(287.831.488)	(1.141.934.437)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	13.938.214	74.926.945
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(16.946.585)	(14.919.829)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(16.946.585)	(14.919.829)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		734.154.639	39.548.233
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	-	398.482.061
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		128.380.125	664.479.926
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(110.141.489)	(504.505.685)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	238.521.614	1.168.985.611
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(31.310.802)	(15.165.332)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(219.290.574)	(857.853.157)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(638.624.517)	(726.638.176)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(239.617.215)	88.404.462
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		322.961	14.887.336
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(239.940.176)	73.517.126
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(18.319.279)	3.292.563
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(18.319.279)	3.292.563
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		838.903.365	(307.221.390)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(569.697.027)	(218.877.868)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		22.551.222	(131.410.945)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(33.187.837)	(109.252.949)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		55.739.059	(22.157.996)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(44.910.540)	6.381.901
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(44.910.540)	6.381.901
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.589.428.185	(143.139.873)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		1.589.428.185	(143.139.873)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		72.173.236	359.455
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		92.812.101	(143.447.615)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		17.283.840	(52.944.390)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		75.528.261	(90.503.225)
		1.104.699.531	(1.572.297.486)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(3.259.839)	(146.282)
Alınan faizler	5,19	109.736.187	503.789.187
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(13.278.857)	(199.837.720)
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		1.197.897.022	(1.268.492.301)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	8.487.454.266
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(642.588.269)	(3.311.394.590)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		78.378	74.267
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		21.674	74.267
- Maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		56.704	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(6.285.442)	(9.710.930)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.285.442)	(8.094.422)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(1.616.508)
Alınan temettüleri		25.679.290	708.540.928
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(623.116.043)	5.874.963.941
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.351.152.683	1.179.088.729
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.302.663.498)	(3.920.442.536)
Temettü ödemesi		(85.610.721)	-
Ödenen faiz	7	(215.406.346)	(1.387.241.443)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(252.527.882)	(4.128.595.250)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		322.253.097	477.876.390
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		31.310.802	15.165.332
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		353.563.899	493.041.722
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	279.634.970	523.575.862
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		26.008.396	53.507.413
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	659.207.265	1.070.124.997

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 iştigal 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.

30 Haziran 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 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 31 Temmuz 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2026	4,137.93	%206	1,00000
31 Aralık 2025	3,513.87	%211	1.17760
30 Haziran 2025	3,132.17	%220	1.32111

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 değerleme 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

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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

30 Haziran 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) 30 Haziran 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

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 düzelteren 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 ilişkisindeki 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 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) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

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

ii) 30 Haziran 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 bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 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:
 - 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 sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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)

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.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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'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 yayınlanan 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.

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;

1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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, 30 Haziran 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.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhsaebe politikalarının özeti

Kira Yükümlülükleri

Şirket, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Şirket, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortisman 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2026	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2025
Kanyon	50	50.344.321	50	65.781.710
		50.344.321		65.781.710

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

Kanyon	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	354.360.401	382.318.038
Duran varlıklar	6.568.236	10.743.998
Kısa vadeli borçlar	(244.421.771)	(242.538.089)
Uzun vadeli borçlar	(15.818.224)	(18.960.527)
Net varlıklar	100.688.642	131.563.420

Kanyon	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Gelirler	607.828.107	679.479.431
Giderler (-)	(573.934.938)	(649.639.775)

Şirket, 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 16.946.585 TL tutarında karı (30 Haziran 2025: 14.919.829 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

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

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 Mallmaris AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Residence Şişli -2(**)	Avrupa Şişli -2(**)	İzmir Konak Ofis Binası	İçerenköy Ofis Binaları	Parmakkapı Binası	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Haziran 2026																	
Satış Gelirleri																	
Kira Geliri	372.529.981	2.716.127	4.913.485	231.341.005	10.826.358	337.519.494	6.803.567	38.636.831	3.291.959	175.855	-	-	37.941.537	6.782.103	20.619.350	-	1.074.097.653
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	48.144.119	220.007.803	325.134.633	-	-	-	-	-	593.286.555
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	-	18.591.636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.591.636
Diğer Gelirler	83.643	-	-	3.490.649	-	-	-	97.898	-	-	-	-	-	-	-	-	3.672.189
Gayrimenkul Gelirleri	372.613.624	2.716.127	4.913.485	253.423.290	10.826.358	337.519.494	6.803.567	38.734.729	51.436.078	220.183.658	325.134.633	37.941.537	6.782.103	20.619.350	-	1.689.648.033	-
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	37.056.768	191.772.390	223.358.796	-	-	-	-	-	452.187.955
İşletme giderleri	30.445.303	1.050.748	-	36.949.985	-	7.712.748	-	42.780.634	-	-	-	-	4.320.971	-	-	16.631	123.277.018
Sigorta giderleri	3.302.150	311.176	182.484	1.577.717	80.169	12.484.473	-	3.314.394	5.962	166.900	-	585.956	314.544	109.226	80.231	75.760	22.515.383
Vergi, resim ve harç giderleri	18.986.096	1.299.396	185.727	10.487.565	1.000.710	7.930.537	484.919	4.961.205	16.130	-	-	963.860	595.948	343.393	-	-	47.331.245
Diğer	13.611	-	-	1.067.602	-	-	-	163.553	-	-	-	-	-	-	-	4.325.976	5.570.742
Satışların Maliyeti	52.747.160	2.661.320	368.211	50.082.868	1.080.880	28.127.757	484.919	51.219.785	37.078.861	191.939.290	223.358.796	1.549.816	5.231.463	452.619	4.498.598	650.882.343	-
Brüt Kar	319.866.464	54.807	4.545.274	203.340.422	9.745.478	309.391.737	6.318.648	(12.485.056)	14.357.217	28.244.368	101.775.837	36.391.721	1.550.640	20.166.731	(4.498.598)	1.038.765.690	-
Sermave yatırımları	88.161.380	-	-	652.763	2.861.910	-	768.133	831.620	-	-	12.616.758	-	-	-	-	1.138.421.922(*)	1.244.314.487

(*) Tutarın 545.768.347 TL'si Kuledibi Binası alımından kaynaklanmaktadır.

(**) Avrupa Residence Şişli- 2 proje bünyesinde kat irtifakı tapuları verilen üniteler satış gelirlerine dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	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	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Haziran 2025															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	187.103.475	849.237.225	-	-	1.036.340.700
Kira Geliri	14.200.564	345.017.574	2.530.186	4.679.476	238.975.105	-	10.139.346	343.173.118	6.301.689	38.001.517	1.009.888	-	26.171.054	3.754.464	1.033.953.981
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	87.171.370	-	-	-	-	-	-	-	-	87.171.370
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	261.119	-	409.961	-	-	-	-	4.731.380	-	-	-	-	5.402.460
Diğer Gelirler	-	1.390.535	-	-	268.547	-	141.037	-	5.493	1.039.339	-	-	-	-	2.844.951
Gayrimenkul Gelirleri	14.200.564	346.408.110	2.791.305	4.679.476	239.653.614	87.171.370	10.280.382	343.173.118	6.307.183	43.772.236	188.113.363	849.237.225	26.171.054	3.754.464	2.165.713.462
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	126.863.157	734.919.028	-	-	861.782.185
İşletme giderleri	-	25.369.994	675.191	-	55.811.688	-	311.562	-	6.550.353	43.798.566	3.070.842	-	-	2.002.957	137.591.154
Sigorta giderleri	656.914	6.047.247	402.860	211.479	2.832.171	-	55.443	13.064.565	-	5.680.427	259.535	-	-	907.784	30.118.425
Vergi, resim ve harç giderleri	996.476	5.117.989	603.116	130.134	5.621.578	-	427.439	165.498	3.527.259	3.567.668	140.269	2.755	-	499.315	20.799.496
Diğer	87.567	1.222.359	262.949	71.612	200.868	-	236.028	-	409.315	644.550	676	-	-	366.023	3.501.948
Satışların Maliyeti	1.740.956	37.757.590	1.944.117	413.225	64.466.305	-	1.030.472	13.230.063	10.486.927	53.691.211	130.334.479	734.921.783	-	3.776.080	1.053.793.208
Brüt Kar	12.459.608	308.650.520	847.188	4.266.251	175.187.309	87.171.370	9.249.910	329.943.055	(4.179.744)	(9.918.975)	57.778.884	114.315.442	26.171.054	(21.616)	1.111.920.254
Sermaye yatırımları	-	51.064.100	-	-	12.724.818	-	-	-	-	5.017.421	-	862.807.546	1.349.940.075	2.648.148.570(*)	4.929.702.530

(*) Tutarın 1.392.759.099 TL'si İzmir Şehitler Arsası, 478.537.741 TL'si İçerenköy Ofis Binaları alımlarından kaynaklanmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Bölüm gelirleri	1.689.648.033	2.165.713.462
Toplam hasılat	1.689.648.033	2.165.713.462

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Bölüm giderleri	(650.882.343)	(1.053.793.208)
Toplam satışların maliyeti	(650.882.343)	(1.053.793.208)

Varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bölüm varlıkları	64.036.836.665	63.845.246.321
Diğer varlıklar	357.441.610	116.847.642
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	5.733.574.152	4.565.657.571
Toplam varlıklar	70.127.852.427	68.527.751.534

Yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bölüm yükümlülükleri	11.725.380.167	9.114.321.586
Diğer yükümlülükler	209.699.920	238.873.691
Toplam yükümlülükler	11.935.080.087	9.353.195.277

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadesiz mevduat	32.759.810	1.820.796
Vadeli mevduat	625.364.516	278.114.822
Diğer hazır değerler	1.788.889	-
Toplam	659.913.215	279.935.618

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(705.950)	(300.648)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	659.207.265	279.634.970

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	30 Haziran 2026
TL	%41,25	Temmuz 2026	625.364.516
			625.364.516
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2025
TL	%39,50	Ocak 2026	278.114.822
			278.114.822

6. Finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.310.976.793	2.290.238.582
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	217.289.789	251.966.214
Toplam	2.528.266.582	2.542.204.796

30 Haziran 2026 tarihinde finansal yatırımlarda 340.601.205 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 340.601.205.439 adet).

Şirket'in finansal yatırımlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.542.204.796	2.944.314.342
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(13.938.214)	(770.256.809)
Kapanış bakiyesi	2.528.266.582	2.174.057.533

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış tahviller/bonolar	1.069.461.233	1.191.371.314
Toplam	1.069.461.233	1.191.371.314

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Kiralama işlemlerinden borçlar(*)	70.726.187	-
Toplam	70.726.187	-

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kiralama işlemlerinden borçlar(*)	174.812.026	-
Toplam	174.812.026	-

(*) Şirketimizin uzun vadeli kira geliri yaratacak yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine yönelik stratejisi kapsamında, yaklaşık 17 bin m2 kiralananabilir alana sahip Kartal Manzara Adalar E Blok Ofis Binası 10 yıl süre ile kiralanmış olup, söz konusu kiralama TFRS 16 Kiralamalar Standardı kapsamında kiralama işlemlerinden borçlar olarak finansal tablolarımızda sınıflanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

30 Haziran 2026					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY42612	41,97	1.000.000.000	27 Nisan 2026	16 Ekim 2026	1.069.461.233
		1.000.000.000			1.069.461.233

31 Aralık 2025					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY42612	40,62	950.000.000	31 Ekim 2025	27 Nisan 2026	1.191.371.314
		950.000.000			1.191.371.314

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.191.371.313	6.601.232.714
Finansal borçlanma alımları	1.599.573.639	1.179.088.729
Anapara ödemesi	(1.302.663.498)	(3.920.442.536)
Faiz ödemesi	(215.406.346)	(1.387.241.443)
Faiz tahakkuku	238.521.614	1.174.234.507
Parasal kayıp/kazanç	(196.397.276)	(810.286.453)
Kapanış bakiyesi	1.314.999.446	2.836.585.518

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari alacaklar:		
Müşterilerden alacaklar	145.067.639	94.753.744
Alacak senetleri	221.857.383	2.363.312
Alacak senetleri reeskontu (-)	(29.867.790)	-
Beklenen kredi zarar karşılıkları (-)	(9.073.914)	(10.050.667)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	29.458.292	29.781.253
	357.441.610	116.847.642
Ticari borçlar:		
Satıcılara borçlar	113.366.297	57.627.238
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	56.748.066	89.935.903
	170.114.363	147.563.141

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ticari alacakların 9.073.914 TL (31 Aralık 2025: 10.150.667 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:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(10.050.667)	(13.415.146)
Dönem gideri (-)	(1.830.088)	(4.824.007)
Beklenen kredi zarar karşılıklarının iptali	1.261.337	2.897.710
Parasal kayıp/kazanç	1.545.504	2.008.894
Kapanış bakiyesi	(9.073.914)	(13.332.549)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer kısa vadeli alacaklar	31.897.664	13.578.385
Toplam	31.897.664	13.578.385

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	4.826.692	50.277.728
Diğer kısa vadeli borçlar	993.043	452.547
Toplam	5.819.735	50.730.275

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	52.811.819.000	51.881.399.242
Toplam	52.811.819.000	51.881.399.242

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 15.559.630.948 TL'dir (31 Aralık 2025: 13.311.465.570 TL).

	1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	Ahımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	17.476.333.097	88.161.380	(73.651.477)	17.490.843.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	328.228.652	-	16.771.348	345.000.000
Maslak Ofis Binası	2.390.667.399	-	8.532.601	2.399.200.000
Taksim Ofis Lamartine	1.536.919.858	2.861.910	8.018.232	1.547.800.000
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	6.745.098.985	652.763	74.998.252	6.820.750.000
İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	352.584.934	768.133	3.046.933	356.400.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	16.776.429.452	-	168.170.548	16.944.600.000
İzmir Ege Perla AVM	2.173.753.652	831.620	(41.355.272)	2.133.230.000
Levent Arsası	33.714.661	-	52.175.339	85.890.000
İzmir Şehitler Arsası	1.368.370.106	3.544.116	18.085.778	1.390.000.000
İzmir Konak Ofis Binası	1.409.385.880	-	6.534.120	1.415.920.000
İçerenköy Ofis Binaları	494.944.884	-	30.436.116	525.381.000
Parmakkapı Hizmet Binası	794.967.683	-	342.317	795.310.000
Kuledibi Binası	-	545.768.347	15.726.653	561.495.000
	51.881.399.242	642.588.269	287.831.488	52.811.819.000

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Haziran 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 1.074.097.653TL (30 Haziran 2025: 1.033.953.981TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 198.694.388 TL'dir (30 Haziran 2025: 192.011.024 TL).

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan sekiz bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2026 yılının Haziran ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2026	2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Pazar Değeri +Gelir Kapitalizasyonu	Pazar Değeri
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Pazar Değeri	Pazar Değeri
Kanyon Alışveriş Merkezi	Pazar Değeri	Pazar Değeri
İzmir Ege Perla AVM	Pazar Değeri	Pazar Değeri
Maslak Ofis Binası	Pazar Değeri	Pazar Değeri
Taksim Ofis Lamartine	Pazar Değeri	Pazar Değeri
Tuzla Meydan Çarşı	Pazar Değeri +Gelir Kapitalizasyonu	Pazar Değeri
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Pazar Değeri	Pazar Değeri
Levent Arsası	Emlak Vergisine Esas Rayiç Değer	Pazar Değeri
İzmir Şehitler Arsası	Pazar Değeri	Pazar Değeri
İzmir Konak Ofis Binası	Pazar Değeri	Pazar Değeri
İçerenköy Ofis Binaları	Pazar Değeri	Pazar Değeri
Parmakkapı Hizmet Binası	Pazar Değeri	Pazar Değeri
Kuledibi Binası	Pazar Değeri	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenuller					
Ankara İş Kule Binası	1.773.766.302	-	-	(84.566.563)	1.689.199.739
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	17.079.176.406	51.064.100	-	192.878.837	17.323.119.343
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	316.546.905	-	-	11.966.031	328.512.936
Maslak Ofis Binası	2.556.413.171	-	-	(78.466.641)	2.477.946.530
Taksim Ofis Lamartine	1.501.224.449	-	-	86.560.553	1.587.785.002
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	6.192.521.568	12.724.818	-	377.612.391	6.582.858.777
İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	339.860.381	-	-	14.724.591	354.584.972
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	16.107.611.003	-	-	492.752.136	16.600.363.139
İzmir Ege Perla AVM	1.926.879.961	5.017.421	-	161.587.354	2.093.484.736
Levent Arsası	36.222.591	-	-	1.600.687	37.823.278
İzmir Konak Ticari Bina	-	1.392.759.099	-	(61.083.794)	1.331.675.305
İzmir Konak Ticari Bina	-	1.349.940.075	-	22.663.108	1.372.603.183
İçerenköy Ofis Binaları	-	478.537.741	-	3.705.747	482.243.488
İstanbul Finans Merkezi	8.864.584.992	21.351.335	(8.885.936.327)	-	-
	56.694.807.729	3.311.394.589	(8.885.936.327)	1.141.934.437	52.262.200.428

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<i>Tamamlanan Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (1)	60.395.128	97.451.897
Kasaba Modern Projesi (6)	3.101.231.980	-
Avrupa Residence Şişli 2 (4)	2.819.014.703	-
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (2)	2.692.981.422	3.200.627.650
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(892.645.203)	(315.873.838)
Toplam	7.780.978.030	2.982.205.709

Uzun vadeli stoklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tuzla Konut Projesi(3)	2.645.668.778	2.618.349.888
Avrupa Residence Şişli 2 (4)	-	3.198.696.229
Balmumcu Projesi (5)	667.488.738	675.964.629
Kasaba Modern Projesi (6)	-	3.034.593.822
Çekmeköy Ömerli Arsaları	132.110.856	132.110.856
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(1.228.737)	(678.074.054)
Toplam	3.444.039.635	8.981.641.370

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Stoklar (devamı)

- (1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 972 adedinin teslimi yapılmıştır.
- (2) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 30 Haziran 2026 itibarıyla taşınmazlardan 62 adetinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 205.796.491 TL'dir (31 Aralık 2025: 63.088.199 TL).
- (3) Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, geliştirilecek konut projesi için Akgün Grubu ve Misek İnşaat ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.
- (4) Artış 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 inşaat ve satışlara devam edilmektedir. Avrupa Residence Şişli 2 projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 387.279.570 TL'dir. (31 Aralık 2025: 32.799.706 TL).
- (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 570.218.555 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 1.481.873.161 TL'dir. (31 Aralık 2025: 849.427.188 TL).

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

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(993.947.891)	(453.820.280)
Dönem gideri (-)	(25.262.649)	(38.879.830)
Değer düşüklüğü iptali	125.336.600	427.078.642
Kapanış bakiyesi	(893.873.940)	(65.621.468)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü
esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	681.922.611	3.124.260	9.359.534	101.695.132	796.101.537
Alımlar	-	-	-	6.285.442	6.285.442
Çıkışlar	-	-	-	(853.442)	(853.442)
Gerçeğe uygun değer farkı	13.611.632	-	-	-	13.611.632
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	695.534.243	3.124.260	9.359.534	107.127.132	815.145.169
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	99.777.695	3.124.260	6.241.627	87.507.875	196.651.457
Dönem gideri	11.927.548	-	940.642	3.165.457	16.033.647
Çıkışlar	-	-	-	(831.768)	(831.768)
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	111.705.243	3.124.260	7.182.269	89.841.564	211.853.336
1 Ocak 2026 itibarıyla net defter değeri	582.144.916	-	3.117.907	14.187.257	599.450.080
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	583.829.000	-	2.177.265	17.285.568	603.291.833

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	644.973.496	3.124.260	13.291.371	90.481.463	751.870.590
Alımlar	-	-	-	8.094.422	8.094.422
Çıkışlar	-	-	-	(133.684)	(133.684)
Gerçeğe uygun değer farkı	19.683.419	-	-	-	19.683.419
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	664.656.915	3.124.260	13.291.371	98.442.201	779.514.747
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	76.463.793	3.124.260	6.195.203	81.538.463	167.321.719
Dönem gideri	11.322.741	-	1.333.826	2.854.916	15.511.483
Çıkışlar	-	-	-	(59.417)	(59.417)
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	87.786.534	3.124.260	7.529.029	84.333.962	182.773.785
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	568.509.703	-	7.096.168	8.943.000	584.548.871
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	576.870.381	-	5.762.342	14.108.239	596.740.962

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 583.829.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (30 Haziran 2025: 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kullanılan 74.208.044 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

Kullanım Hakkı Varlıkları

	Gayrimenkul	Toplam
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	-	-
Alımlar	248.420.956	248.420.956
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	248.420.956	248.420.956
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri	4.140.349	4.140.349
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	4.140.349	4.140.349
1 Ocak 2026 itibarıyla net defter değeri	-	-
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	244.280.607	244.280.607

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	121.557.111	121.557.111
Çıkışlar	(720.839)	(720.839)
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	120.836.272	120.836.272
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	101.672.109	101.672.109
Dönem gideri	1.483.535	1.483.535
Çıkışlar	(664.135)	(664.135)
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	102.491.509	102.491.509
1 Ocak 2026 itibarıyla net defter değeri	19.885.002	19.885.002
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	18.344.763	18.344.763
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	118.215.213	118.215.213
Alımlar	1.616.508	1.616.508
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	119.831.721	119.831.721
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	98.954.240	98.954.240
Alımlar	1.220.117	1.220.117
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	100.174.357	100.174.357
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	19.260.973	19.260.973
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	19.657.364	19.657.364

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kullanılan 95.998.040 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Borç karşılıkları	-	8.744.660
Dava karşılıkları	1.269.165	1.494.569
Toplam	1.269.165	10.239.229

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	998.170.811	1.021.222.174
Alınan ipotekler	1.047.040	1.232.993
Toplam	999.217.851	1.022.455.167

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	11.726.374.834	13.506.155.420
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	1.087.854
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	11.727.298.624	13.507.243.274

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 392.110.934 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.000.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 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 garantörlükbedeliniiifadeetmektedir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 1.269.166 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 120 adet dava ve 72 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 30 Haziran 2026 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

**30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	2.173.098.348	1.655.014.834
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	5.182.234.944	3.996.796.869
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	6.856.730.997	5.535.361.593
Toplam	14.212.064.289	11.187.173.296

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılıkları	11.334.919	8.939.877
Toplam	11.334.919	8.939.877

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	21.161.738	21.401.169
Toplam	21.161.738	21.401.169

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 Temmuz 2026 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 73.729,87 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 30 Haziran 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 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan 73.729,87 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	21.401.169	18.522.414
Hizmet maliyeti	2.789.391	1.486.535
Faiz maliyeti	3.623.362	2.694.393
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(3.259.839)	(146.282)
Parasal kayıp/kazanç	(3.392.345)	(2.839.178)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	21.161.738	19.717.882

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

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 26)	1.137.242.504	508.606.928
İş avansları (*)	182.527.075	256.777.186
Gelecek aylara ait giderler	36.628.893	8.554.299
Toplam	1.356.398.472	773.938.413

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İş avansları(*)	206.335.067	170.883.115
Gelecek yıllara ait giderler	29.311.065	77.526.049
Toplam	235.646.132	248.409.164

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

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	4.842.723	19.636.109
Verilen depozito ve teminatlar	347.818	445.244
Diğer çeşitli dönen varlıklar	22	2.393.050
Toplam	5.190.563	22.474.403

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	56.183.306	16.108.621
Ödenecek SGK kesintileri	20.730.105	5.073.308
Alınan depozito ve teminatlar	37.777.257	
Toplam	114.690.668	21.181.929

Ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler	77.366.975	5.993.370
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 26)	1.650.561	850.930
Toplam	79.017.536	6.844.300

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	2.678.179.173	1.088.750.988
Toplam	2.678.179.173	1.088.750.988

(*) Cari dönemde söz konusu tutarın önemli kısmı, Litus İstanbul Altunizade, Kasaba Modern ve Avrupa Residence[AS3.1] Şişli 2 Projeleri kapsamında satışı yapılan ünitelere ilişkin konut sahiplerinden alınan avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)	(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,50	503.388.381
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714
Diğer	40,46	387.884.905
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000

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

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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;

30 Haziran 2026

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	24.480.558.924	31.944.087.232	7.463.528.308
Paylara ihraç primleri	13.229.207	15.038.303	1.809.096
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.388.514.738	1.393.891.991	5.377.253
Toplam	25.882.302.869	33.353.017.526	7.470.714.657

31 Aralık 2025

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	40.465.151.416	31.944.087.232	(8.521.064.184)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15.578.702	15.038.303	(540.399)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.559.458.224	1.325.140.712	(234.317.512)
Toplam	42.040.188.342	33.284.266.247	(8.755.922.095)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 31.944.087.232 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, 15.038.303 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	1.393.891.991	1.325.140.712
Toplam	1.393.891.991	1.325.140.712

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

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş Yıllar Karları

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıl karları	24.586.930.509	25.869.808.939
Toplam	24.586.930.509	25.869.808.939

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 verilmiş olup, endekslenmiş tutar 85.610.721 TL dir.

Aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	65.320.162
Ortaklara kar payı (*)	51.299.549
2. Tertip kanuni yedek akçe	3.431.117
Ortaklara kar payı (*)	34.311.172
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	-
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	(1.282.878.430)
Toplam	(1.128.516.430)

(*) Ortaklara 85.610.721 TL tutarında nakit kar payı dağıtılmış olup, sözkonusu tutar tamamı geçmiş yıllar karlarından karşılanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kira gelirleri	1.074.097.653	541.019.129	1.033.953.981	529.003.551
Konut satış gelirleri	593.286.555	400.571.778	1.036.340.700	508.925.942
Aidat ve hizmet gelirleri	18.591.636	10.820.906	5.402.460	2.604.981
Üst hakkı gelirleri	-	-	87.171.370	87.171.370
Diğer gelirler	3.672.189	3.495.768	2.844.951	1.414.567
Toplam hasılat	1.689.648.033	955.907.581	2.165.713.462	1.129.120.411

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Konut satış maliyetleri	(452.187.955)	(300.179.858)	(861.782.185)	(475.388.465)
İşletme giderleri	(123.277.018)	(65.358.464)	(137.591.154)	(61.796.732)
Vergi resim ve harç giderleri	(47.331.245)	1.192.029	(20.799.496)	4.150.046
Sigorta giderleri	(22.515.383)	(11.874.551)	(30.118.425)	(14.760.070)
Diğer	(5.570.742)	(1.823.016)	(3.501.948)	27.286.075
Toplam	(650.882.343)	(378.043.860)	(1.053.793.208)	(520.509.146)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(234.010.028)	(131.827.259)	(140.733.967)	(82.154.479)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(110.225.729)	(82.311.985)	(38.467.206)	(19.109.074)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(17.517.182)	(9.345.837)	(16.731.601)	(10.728.218)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(7.409.378)	(3.129.727)	(6.994.100)	(3.497.463)
Vergi, resim ve harç giderleri	(3.676.975)	(2.696.957)	(978.233)	(148.790)
Bağış ve yardımlar	(844.104)	(844.104)	-	-
Dava giderleri	(323.914)	(222.206)	(3.748.790)	(2.627.432)
Diğer	(6.557.772)	(2.021.353)	(6.576.056)	(1.441.207)
Toplam	(380.565.082)	(232.399.428)	(214.229.953)	(119.706.663)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Satış komisyonu giderleri	(43.153.186)	(36.294.442)	(15.285.931)	(888.348)
Reklam ve tanıtım giderleri	(25.009.616)	(10.397.367)	(33.093.511)	(10.349.031)
Satış ofisi giderleri	-	2.900	(1.302.754)	(717.564)
Diğer	(1.536.597)	(1.192.046)	(24)	837
Toplam	(69.699.399)	(47.880.955)	(49.682.220)	(11.954.106)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	287.831.488	287.831.488	1.141.934.437	1.141.934.437
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	100.073.951	100.073.951	388.198.812	388.198.812
Kur farkı geliri	3.849.256	3.109.155	-	-
Diğer gelirler	7.831.442	5.736.153	11.296.473	2.286.750
Toplam	399.586.137	396.750.747	1.541.429.722	1.532.419.999
	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(13.938.215)	56.097.398	(770.256.809)	(616.532.493)
Şüpheli alacak karşılığı	(1.830.088)	52.130	(1.926.297)	(1.560.586)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	-	-	(398.482.061)	-
Kur farkı gideri	-	-	(2.614.225)	(1.024.725)
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	-	-	-	147.419.888
Diğer giderler	(2.818.981)	(1.977.253)	(17.983.892)	(3.915.087)
Toplam	(18.587.284)	54.172.275	(1.191.263.284)	(475.613.003)
	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Temettü gelirleri	-	-	695.329.864	695.329.864
Toplam	-	-	695.329.864	695.329.864

22. Finansman gelirleri/giderleri

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Finansman gelirleri				
Banka mevduatı faiz gelirleri	109.736.187	41.085.645	503.789.187	303.869.920
Menkul kıymet alım-satım karı	-	-	79.026.845	-
Toplam	109.736.187	41.085.645	582.816.032	303.869.920

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. Finansman gelirleri/giderleri (devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Finansman giderleri (-)				
Faiz giderleri	(238.521.614)	(125.859.425)	(1.168.985.611)	(453.622.621)
Komisyona giderleri	-	-	(5.248.896)	(38.139)
Diğer finansman giderleri	(33.779.046)	38.150.322	-	-
Toplam	(272.300.660)	(87.709.103)	(1.174.234.507)	(453.660.760)

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:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Parasal Olmayan Kalemler		
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(9.148.491.866)	(8.014.688.191)
Alınan Sipariş Avansları	(253.783.027)	(126.573.694)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	76.962	(59.229)
Maddi duran varlıklar	554.274	312.284
Maddi olmayan duran varlıklar	2.245.881	2.143.557
Kullanım Hakkı Varlıkları	2.383.814	-
Peşin Ödenmiş Giderler	124.016.077	97.889.865
Stoklar	832.101.803	1.285.214.599
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.025.110.941)	(739.685.450)
Ödenmiş Sermaye	(4.962.226.186)	(4.702.161.123)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	(2.267.995)	(2.149.131)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	59.103.828	56.824.149
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(204.356.278)	(189.376.529)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(3.721.230.078)	(3.697.067.489)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	8.169.434.423	7.228.092.205
Hasılat	(128.953.518)	(312.292.120)
Satışların Maliyeti	10.381.679	14.360.357
Pazarlama Giderleri	3.641.758	3.867.986
Genel Yönetim Giderleri	21.893.340	11.739.892
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.237.336.225	7.021.215.284
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14.181.126	444.500.405
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	2.459.902	3.655.844
Finansman Gelirleri	(5.733.659)	(22.460.230)
Finansman Giderleri	14.227.570	63.504.787
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(979.057.443)	(786.595.986)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Kurumlar ve gelir vergisi	(24.338.651)	(236.234.275)
Peşin Ödenen Vergiler	13.278.857	227.223.861
Vergi borçları (net)	(11.059.794)	(9.010.414)

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem vergi gideri	(24.338.650)	(199.837.720)
Ertelenmiş vergi geliri	(709.815.989)	160.289.487
Toplam Vergi Gideri	(734.154.639)	(39.548.233)

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.527.433.550	6.797.162.641
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.527.433.550	6.797.162.641

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30 Haziran 2026 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2025 Birikmiş Geçici Farklar	30 Haziran 2026 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	31 Aralık 2025 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20.161.216.845	17.594.412.759	(6.048.365.054)	(5.278.323.828)
Stoklar	4.761.039.982	4.959.701.316	(1.428.311.995)	(1.487.910.395)
Peşin Ödenmiş Giderler	355.552.456	269.705.897	(106.665.737)	(80.911.769)
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	5.285.366	5.782.200	(1.585.610)	(1.734.660)
Sabit Kıymetler	4.808.934	5.582.353	(1.442.680)	(1.674.706)
Reeskont Gideri	(31.514.401)	-	9.454.320	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(21.161.738)	(21.401.169)	6.348.521	6.420.351
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(11.334.919)	(8.939.877)	3.400.476	2.681.963
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(738.342)	(869.471)	221.503	260.841
Diğer	(131.709.017)	(146.765.203)	39.512.706	44.029.562
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net			(7.527.433.550)	(6.797.162.641)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesi uyarınca, 30 Haziran 2026 tarihli mali tablolarda, satışı öngörülme-yen varlıkların yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dâhil edilmiştir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem Başı Ert. Vergi Var./ (Yük.)	(6.797.162.641)	(5.175.864.744)
MDV yeniden değerlendirilme artışları ile ilişkilendirilen	(20.454.920)	(5.137.852)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(709.815.989)	160.289.487
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / Yük.	(7.527.433.550)	(5.020.713.109)

25. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı/zararı	(889.329.908)	490.861.518
Pay başına kazanç/kayıp	(0,0093)	0,0051
Seyreltilmiş pay başına kazanç/kayıp	(0,0093)	0,0051

30 Haziran 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

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduat	625.364.516	278.114.822
Vadesiz mevduat	32.759.810	1.797.247
Diğer hazır değerler	1.788.889	-
Toplam	659.913.215	279.912.069

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 392.110.934 TL (31 Aralık 2025: 461.872.761 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.

30 Haziran 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.

30 Haziran 2026				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.498.885	26.282.916	26.574.963	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	-	96.336
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	-	-	7.619.190	1.554.225
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.042.900	22.602.335	4.944.024	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	8.081.838	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	438.868	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.179.114	-	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	25.733.393	1.080.275.415	8.745.343	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	9.149	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	5.785.819	-
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	4.000	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	2.629.931	-
Diğer	-	-	779	-
	29.458.292	1.137.242.504	56.748.066	1.650.561

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü
esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	30 Haziran 2026		30 Haziran 2025	
	Finansal borçlanmalar		Finansal borçlanmalar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	-	4.113.029	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	4.949.516	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	7.494.981	-	-
Miltaş Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	-	1.696.976	-	-
	-	18.254.502	-	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	37.484.879	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	24.754.165	-
Miltaş Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	8.487.143	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler (KV)	70.726.187	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	92.650.374	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	61.184.209	-
Miltaş Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	20.977.443	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler (UV)	174.812.026	-

	31 Aralık 2025			
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.757.795	44.685.289	7.619.889	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.922.698	-	-	101.927
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	4.065.406	-	25.556.159	749.003
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	46.950.750	46.124.602	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	1.168.286	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	2.428.198	-	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	18.562.408	416.955.532	4.981.217	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	42.665	-	10.773	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	2.083	-	-	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	859.182	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	830,207,336	-
Diğer	-	15.357	3.614.965	-
	29.781.253	508.606.928	89.935.903	850.930

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2026					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş. (*)	527.565.000	109.736.187	437.802.126	-	1.110.121
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (**)	33.767.615	-	-	1.668.339	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	6.604.926	-	30.779.857	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (***)	53.684.588	-	11.660.834	1.271.163	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	4.609.342	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.736.285	-	2.148.989	-	21.578
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	476.826	-	5.511.792	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	8.164.596	-	19.134.737	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	-	-	5.644.032	-	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	6.969.751	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.661.830	-	32.817.993	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	25.202.734	-	-	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	1.000.263	-	1.065.682	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	792.578	-	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	7.141.879	-	10.798.914	-	52.276
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	20.021.066	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	4.202.803	-	-
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	4.664.613	-	-
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	4.222	-	8.590.868	-	-
Moka United Ödeme Hizmetleri Ve Elektronik Para Kur. A.Ş.	-	-	13.993.401	-	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic.A.Ş.	-	-	3.650.356	-	-
Toplam	667.010.764	109.736.187	624.859.734	2.939.502	1.183.975

(*) 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 Çarşısı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

30 Haziran 2026 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında hasılat payı bedeli bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: 641.643.334 TL). 30 Haziran 2026 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 133.616.240 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. (31 Aralık 2025: 275.183.295 TL)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2025					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.(*)	3.158.040.996	463.692.250	426.888.760	657.157	1.824.753
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.(**)	33.119.114	-	66.055	1.903.807	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	2.003.807	-	27.106.269	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.(***)	84.192.166	-	11.070.045	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	4.405.857	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	7.042.137	-	2.146.108	-	545.024
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	51.760	-	6.156.817	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	351.883	-	19.380.526	-	5.849
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	-	-	5.389.035	1.465	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	6.631.750	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.791.521	-	28.477.816	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	68.901.244	-	-	14.278.768	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	814.441	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	144.266	-	2.806.463	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	55.171	-	-	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	793.380	-	-
Trakya Yatırım Holding	367.286	-	5.394.125	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	20.654.406	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	269.640	-	-
Sportive Spor Malzemeleri	-	-	3.447.876	6.448	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	-	-	7.017.339	-	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	28.813.047
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	66.153	-	2.678.099	-	-
Toplam	3.356.127.504	463.692.250	581.594.807	16.847.645	31.188.673

(*) Alım tutarı mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olan İzmir Hizmet Binası, İzmir Şehitler Arsaları ile İstanbul İçerenköy Binalarının satın alınmasına ilişkindir.

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

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

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

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Milli Reasürans Türk A.Ş.	106.946.123	126.016.160
Toplam	106.946.123	126.016.160

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Milli Reasürans Türk A.Ş.	22.172.852	6.904.164
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	-	19.712.112
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	4.753.258
Toplam	22.172.852	31.369.534

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Ödenen temettüler:

Şirket'in 24 Mart 2026 tarihinde yapılan 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısında dağıtılmasında karar verilen endekslenmiş temettü tutarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Türkiye İş Bankası A.Ş.	44.949.427	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	6.025.272	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.632.229	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	312.599	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	970.571	-
Diğer	29.720.623	-
	85.610.721	-

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	41.828.493	32.596.180
Kıdem tazminatı karşılığı	3.255.177	2.958.566
	45.083.670	35.554.746

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	46,5747	46,6586	50,4551	50,5460
Avro	53,0866	53,1823	59,2166	59,3233

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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:

30 Haziran 2026			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	31.250.347	642.704	24.801
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.042.901	22.392	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	32.293.248	665.096	24.801
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	32.293.248	665.096	24.801
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
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	32.293.248	665.096	24.801
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	31.250.347	642.704	24.801
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

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	1.715.426	29.801	3.577
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.140.285	22.600	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.855.710	52.401	3.577
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.855.710	52.401	3.771
10. Ticari Borçlar	43.387.671	61.016	679.388
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	8.930.532	-	150.540
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	52.318.202	61.016	829.928
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	52.318.202	61.016	829.928
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(49.462.492)	(8.615)	(826.351)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(41.672.244)	(31.215)	(675.811)
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

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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.

30 Haziran 2026		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.993.375	(2.993.375)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	2.993.375	(2.993.375)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	131.660	(131.660)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	131.660	(131.660)
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	(157.494)	157.494
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(157.494)	157.494
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.001.928)	4.001.928
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(4.001.928)	4.001.928

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	875.414.115	531.901.832
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)	67.195.385.898	66.734.934.983
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	50.344.321	65.781.710
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.006.708.093	1.195.133.009
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	70.127.852.427	68.527.751.534
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.314.999.446	1.191.371.314
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.269.165	10.239.229
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	58.192.772.340	59.174.556.257
Diğer kaynaklar		10.618.811.476	8.151.584.734
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	70.127.852.427	68.527.751.534
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	658.124.326	279.935.618
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)	85.890.000	33.714.661
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.344.321	65.781.710
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	392.110.934	461.872.761
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)	659.913.215	279.912.066

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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 ettikleri 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