

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2026
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak - 30 Eylül Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
• Gayrimenkul Sektörü	6
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	9
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	12
• İştirakler	13
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	13
V- Mali Tablolar	14
• Genel Mali Tablo Bilgileri	14
• Finansal Borçlar	15
VI- Şirket İç Sistemleri	15
VII- Hizmet Alınan Başlıca Firmalar	16
VIII- Ekler	18

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
Telefon No	: 0850 724 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğ'in izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL'lik bölümü A grubu ve 957.380.357,183 TL'lik bölümü 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. Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirketin sermaye bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	7.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Ortaklık Yapısı

30.09.2026 tarihi itibarıyla Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Pay Tutarı	TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	503.388.398	52,50%
Diğer	262.085.393	27,35%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. Hisse Senedi Emeklilik Yatırım Fonu	42.900.482	4,47%
Anadolu Hayat Emeklilik Katkı Emek.Yat. Fonu	42.221.880	4,40%
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	40.677.133	4,24%
Toplam	958.750.000	100%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 361,3 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %37,67'tir.

Yönetim Kurulu

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Hasan Cahit Çınar	Yönetim Kurulu Başkanı	Bağımsız Üye Değil
Murat Karluk Çetinkaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye Değil
Ömer Barlas Ülkü	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Bağımsız Üye Değil
Behice Çiler Zorlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Durmuş Öztekin*	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İlkay Arıkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Gökpinar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

*Yönetim Kurulumuzun 7 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilen toplantısında; Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Vahide Uyar'ın istifası ile boşalan yönetim kurulu üyeliğine Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi kapsamında, yapılacak ilk genel kurulda onaya sunulmak ve söz konusu genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sayın Durmuş Öztekin'in seçilmesine karar verilmiştir.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

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

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

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

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kar payı avansı dağıtım hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 24.03.2026 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası dikkate alınarak oluşturulan kar dağıtım önerisi çerçevesinde, SPK mali tablolarında geçmiş yıllar karlarından, yasal kayıtlarda dönem karından karşılanmak üzere ortaklara 47.937.500 TL tutarında birinci kar payı, 32.062.500 TL tutarında ikinci kar payı olmak üzere toplam 80.000.000 TL nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir. Nakit kar payı dağıtım işlemleri 2.04.2026 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

II- 1 OCAK-30 EYLÜL DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed 16 Eylül'de sona eren toplantısında politika faizini 25 baz puan artırarak %3,75-%4,00 aralığına yükseltmiştir. Fed üyelerinin güncellenen projeksiyonlarında büyüme ve enflasyon tahminleri yukarı yönlü revize edilirken, üyelerin büyük çoğunluğu yıl sonuna kadar en az bir faiz artırımı daha öngörmüştür.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) da 10 Eylül'de enerji şokunun enflasyonu uzun süre hedefin üzerinde tutabileceğine dikkat çekerek referans faiz oranlarını 25'er baz puan artırmıştır. ECB'nin güncellediği projeksiyonlarına göre enflasyon tahmini 2026 için %3,0 seviyesinde korunurken, 2027 için 0,2 puan artışla %2,5'e çıkarılmıştır. 2026 ve 2027 için büyüme tahminleri ise sırasıyla %0,9 ve %1,4'e yükseltilmiştir.

OECD 23 Eylül'de yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda, Orta Doğu'daki gerilimin küresel büyüme üzerinde yarattığı olumsuz etkilere rağmen yapay zeka alanındaki güçlü yatırımların başta ABD ve Asya ekonomilerinde olmak üzere küresel üretimi ve ticareti desteklediğini belirtmiştir. Bununla birlikte, enerji fiyatlarında son dönemde yeniden gözlenen artışın enflasyonun daha uzun süre yüksek seyretmesine neden olabileceğine, satın alma gücündeki kayıpların ve artan faizlerin önümüzdeki dönemde büyümeyi baskılayabileceğine dikkat çekmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, Eylül ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre %1,3 oranında artarak 91,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Tüketici eğilimine ilişkin 18 endeksin 12'sinde artış kaydedilirken, en belirgin iyileşme kaydeden endeksler "gelecek 12 aylık dönemde otomobil satın alma", "konut satın alma ve inşa ettirme ihtimali" ile "gelecek 12 aylık dönemde tasarruf etme ihtimali" olmuştur.

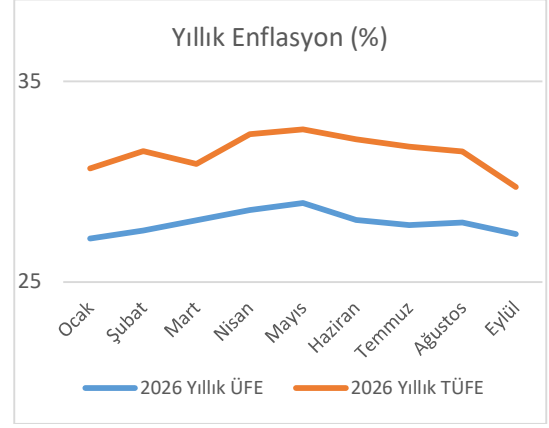
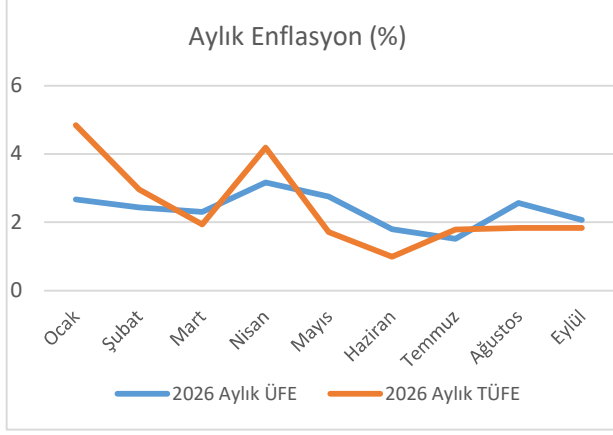
TCMB, 10 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda değiştirmeyerek %37'de tutmuştur. Gecelik borç verme faiz oranı %40, gecelik borçlanma faiz oranı da %35,5 seviyelerinde tutulmuştur. Karar metninde, aylık dalgalanmalara karşın son dönem enflasyon gelişmelerinin ve öncü göstergelerin enflasyonun ana eğiliminin gerilediğine işaret ettiği belirtilmiştir.

Hanehalkı Beklenti Anketi'nin sonuçlarına göre, gelecek 12 aylık dönemde enflasyonun düşeceğini bekleyen hanehalkı oranının Ağustos'un ardından Eylül'de de düşüşünü sürdürerek %16,25'e gerilediğini göstermiştir. Öteyandan, katılımcıların 12 ay sonrası için konut fiyatlarına ilişkin artış beklentisi üst üste beşinci ayda da düşerek %30,69'a indirmiştir. Söz konusu oran hanehalkının 12 ay sonrasına ilişkin manşet enflasyon beklentisinin altında kalsa da, Ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında gerçekleşen %23'lük artışın üzerinde bulunmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

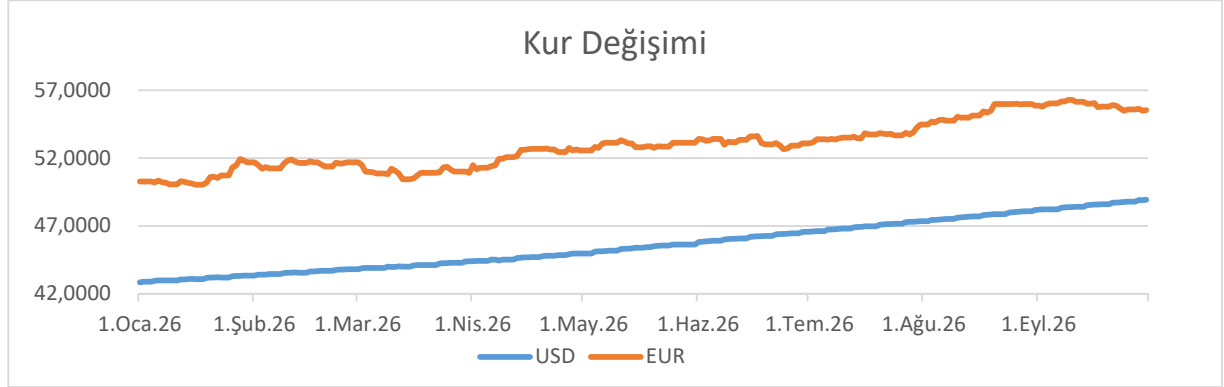
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %1,8 ile piyasa beklentisi paralelinde oluşurken, yıllık TÜFE enflasyonu ise %29,7 gerçekleşmiştir. Eylül ayında Yİ-ÜFE aylık bazda %2,1 olurken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %27,4 artış göstermiştir.



Kaynak: TCMB

Eylül ayında USD/TL aylık bazda %1,6 artışla 48,93 , EUR/TL %0,6 azalışla 55,56 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

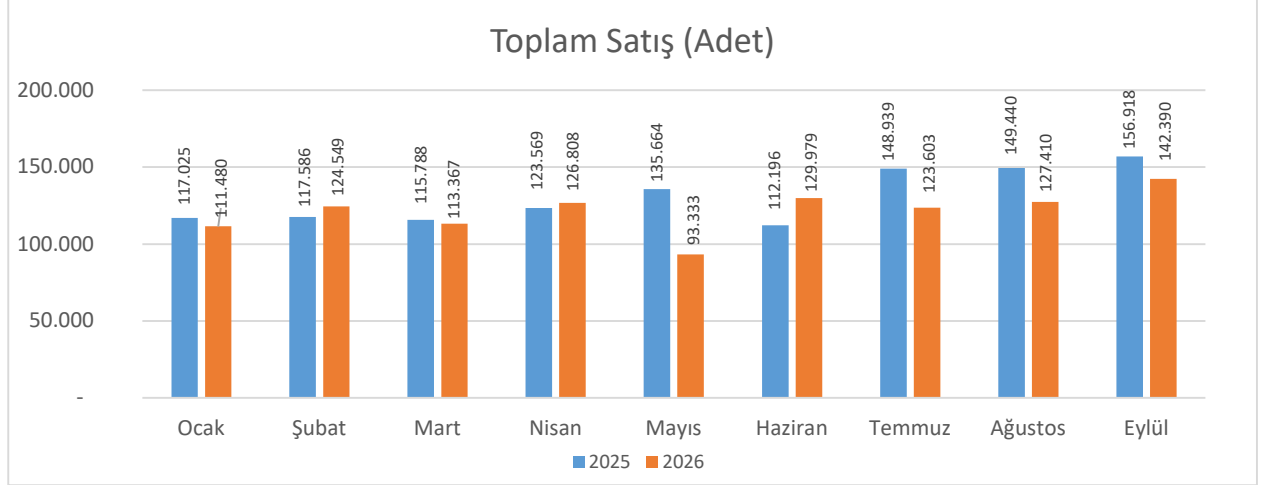
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

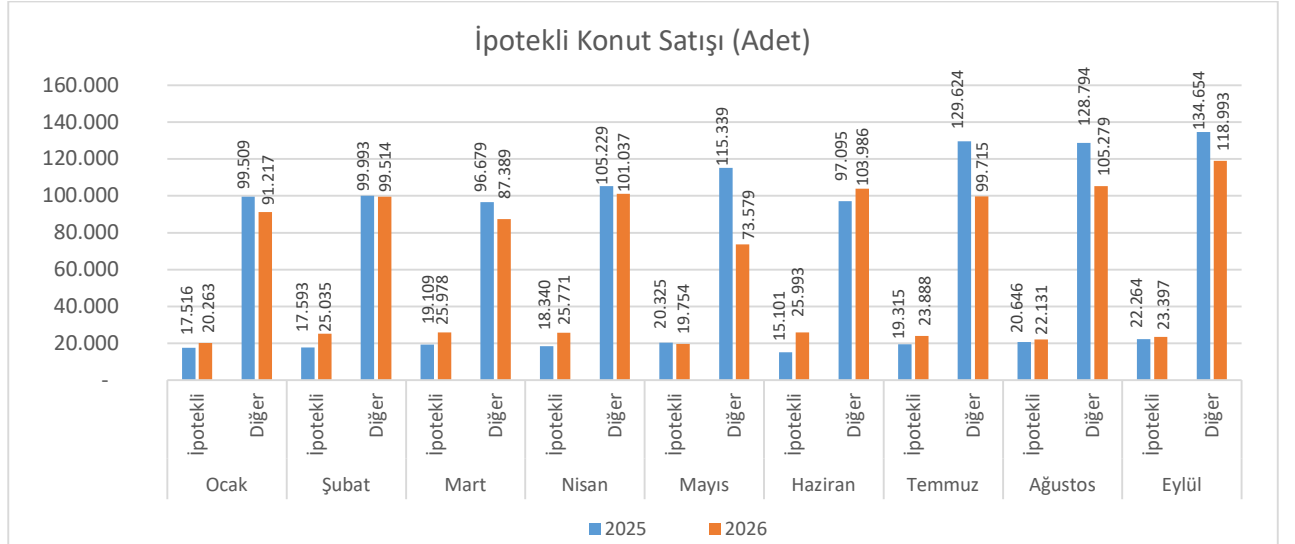
Konut Piyasası

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2026 yılı Ocak-Eylül döneminde konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,2 azalarak, toplamda 1.092.919 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2026 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,2 oranında artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %22 oranında artmış, reel olarak ise %5,7 oranında azalmıştır. Endeks değeri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da %27, Ankara'da %22, İzmir'de %21 nominal artış göstermiştir. Kaynak: TCMB



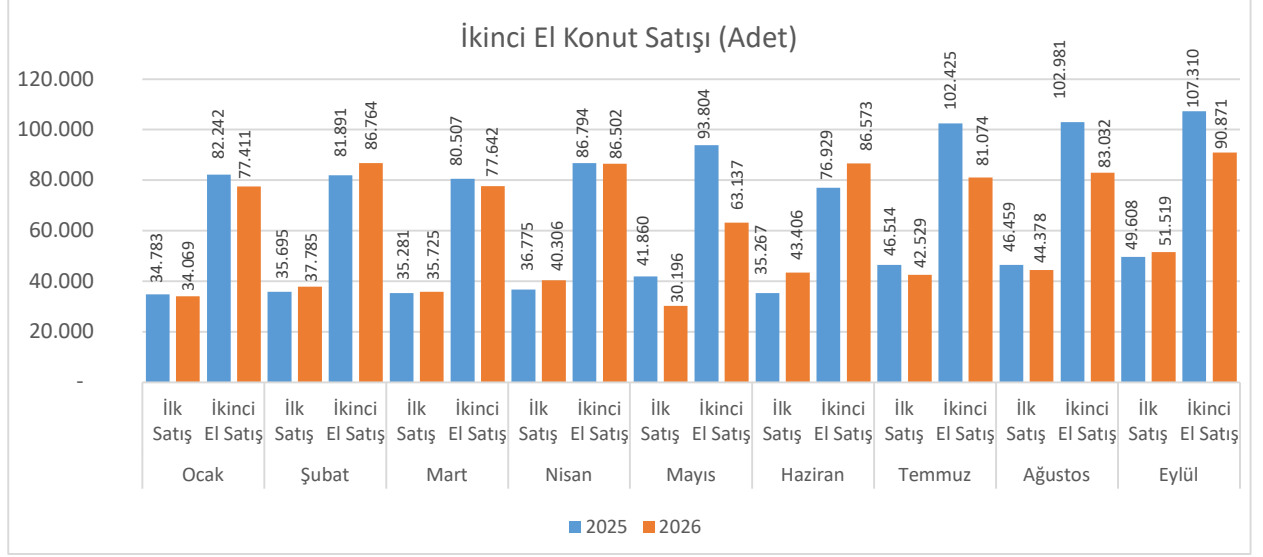
Kaynak: TÜİK

2025 yılının ilk dokuz ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %14'ü ipotekli satışlar oluştururken, 2026 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %19 olarak gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

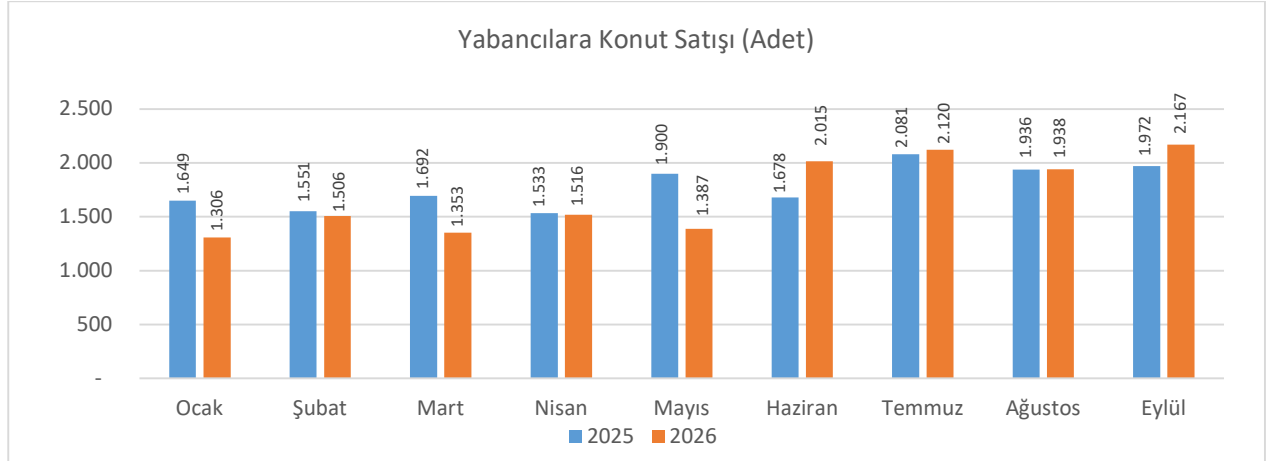
30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İpotekli satışların sayısı, 2026 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %25 artarak 212.210 adet olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13 oranında azalış göstererek 880.709 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK

2026 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışının 359.913 adedi ilk satış, 733.006 adedi ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %1 azalış; ikinci el satışlar ise %10 oranında azalış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

2026 yılının ilk dokuz ayında yabancılar konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 oranında azalış meydana gelmiştir. 2025 yılının ilk dokuz ayında 15.992 adet konut yabancıya satılırken, 2026 yılının aynı döneminde yabancıya 15.308 adet konut satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende ve Ofis Sektörü

2026 yılının üçüncü çeyreğinde perakende sektörü; tüketici harcamalarındaki seçicilik ve yüksek maliyet baskısına rağmen satış hacmindeki büyümesini sürdürmektedir. Bununla birlikte AVM cirolarındaki nominal artış enflasyonun gerisinde kalmakta, bu da perakendecilerin reel satış performansı ve kârlılığı üzerinde baskı oluşturmaktadır.

AYD tarafından Ağustos 2026 tarihinde açıklanan AVM Ciro Endeksi verilerine göre, metrekare verimlilik endeksi yıllık bazda nominal %22,9 artmasına rağmen, %31,51 seviyesindeki enflasyonun etkisiyle reel bazda %6,5 daralmıştır. Aynı dönemde AVM ziyaretçi sayısındaki yıllık artış %2,12 ile sınırlı kalmıştır. Ziyaretçi trafiğindeki artışa rağmen reel cirodaki gerileme, tüketici harcamalarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmektedir. Kategori bazında, eğlence ve hobi %78, teknoloji %38,1 ve kişisel bakım ve kozmetik %32 ile en yüksek nominal ciro artışlarının kaydedildiği kategoriler olurken; ayakkabı ve hipermarket kategorilerindeki artış sırasıyla %9,6 ve %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ofis sektöründe; makroekonomik belirsizlikler, yüksek dekorasyon maliyetleri ve finansmana erişimdeki zorluklar, yeni proje yatırımlarında daha temkinli bir yaklaşım benimsenmesine neden olmaktadır. Bununla birlikte, hibrit çalışma modelinin kalıcı hale gelmesi kullanıcı tercihlerini yeniden şekillendirmiş; şirketlerin büyük ölçekli ofis alanlarından ziyade ulaşılabilirliği yüksek, modern ve alan kullanımında verimlilik sağlayan ofislere yönelmesi pazar dinamiklerini etkileyen önemli unsurlardan biri olmuştur.

Bu dönem de Merkezi İş Alanındaki (MİA) A sınıfı ofislerin boşluk oranı yaklaşık %15,1, B sınıfı ise %4,3 ölçülmüştür. MİA dışındaki Avrupa ve Asya yakalarında A sınıfı boşluk oranları sırasıyla %6,3 ve %8,4'tür. Bu durum, küçük metrekareli alanlara olan talebin sürdüğünü, ancak büyük kullanıcıların hareketlerinin pazarı etkilediğini göstermektedir.

İzleyen dönemde sektörün yönünü belirleyecek en önemli gelişmeler arasında, büyük kullanıcıların taşınma kararları ve makroekonomik göstergelerdeki değişimler yer almaktadır. Ayrıca, küçük ölçekli kullanıcıların prestijli alanlara olan ilgisinin devam etmesi, MİA bölgelerinde kira seviyelerini yukarı yönlü baskılamaya devam edebilecektir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır. 30.09.2026 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 71.400 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2026	31.12.2025
Gayrimenkuller Toplamı	67.194.894	63.652.673
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	4.143.124	2.979.291
İştirakler	62.927	69.445
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	71.400.945	66.701.409

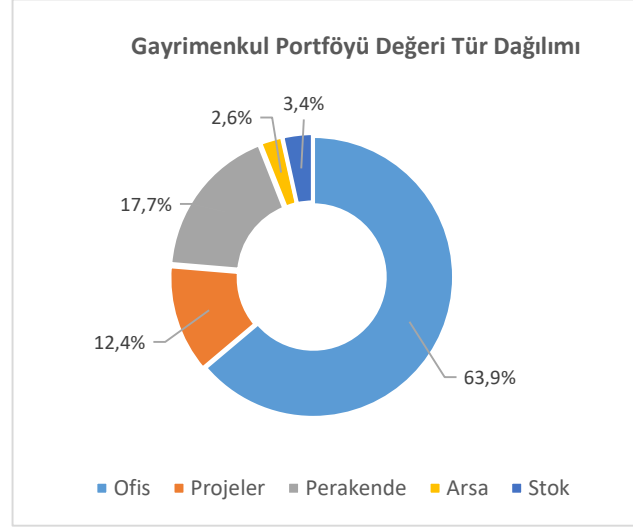
Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %94'ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

i. Gayrimenkul Portföyü

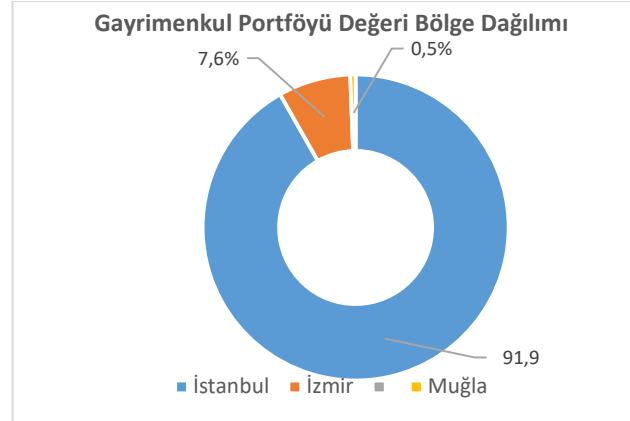
Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %63,9 ofis, %17,7 AVM, %12,4 proje*, %3,4 stok** ve %2,6 arsa şeklindedir.



* Projeler için bilanço değerleri esas alınmıştır.

** Tamamlanan projelerde henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan ünitelerin bilanço değerleri esas alınmıştır.

Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %91,9; İzmir %7,6 ve Muğla %0,5 şeklindedir.



Ofis ve Perakende Portföy Dağılımı :

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ofis yatırımları ile alışveriş merkezi, çarşı gibi perakende yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %78 ofis, %22 perakende şeklindedir. Ekspertiz değerlerini içeren tablo ile kira geliri elde edilen taşınmazlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Taşınmaz Ekspertiz Değerleri Tablosu

Binalar	Tamamlanma/İktisap Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			40.646.642	78%
İstanbul İş Kuleleri – Kule 1(Banka Şb)-Kule-2&3	1999	30.06.2026	17.018.431	32%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	2015	30.06.2026	16.944.600	32%
Maslak Ofis Binası	2001	30.06.2026	2.399.200	5%
Taksim Ofis Lamartine	2013	30.06.2026	1.547.800	3%
İzmir Konak Ticari Bina	2025	30.06.2026	1.415.920	3%
Parmakkapı Hizmet Binası	2025	30.06.2026	795.310	2%
İçerenköy Ofis Binaları	2025	30.06.2026	525.381	1%
Perakende (AVM, Çarşı vb.)	İktisap/Açılış Tarihi		11.273.116	22%
İstanbul Kanyon AVM*	2006	30.06.2026	6.820.750	13%
İzmir Ege Perla AVM	2017	30.06.2026	2.133.230	4%
İstanbul İş Kuleleri-Kule Çarşı	1999	30.06.2026	1.056.241	2%
Kuledibi Binası	2026	30.06.2026	561.495	1%
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	2015	30.06.2026	356.400	1%
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	2001	30.06.2026	345.000	1%
Toplam			51.919.758	100%

(*)Tabloda yer alan ekspertiz değeri Şirket payına düşen tutardır.

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar

Kira geliri yaratan taşınmazlarda kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmekte olup, anahtar teslim gibi yatırım modellerine sahip taşınmazlarda uzun vadeli kira sözleşmeleri mevcuttur.

Gayrimenkuller	Kiracı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş.	25 Yıl / 1 Yıl	53.311.427 TL
	SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	01.11.2015/ SoftTech 01.12.2024		
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	26.329.779 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3 ve Şube Alanı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	52.624.806 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	4.446.546 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.652.616 TL
	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	508.014 TL
Taksim Ofis Lamartine	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.04.2023	5 YIL	1.074.496 TL
	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.01.2024	3 YIL	133.775 TL
	Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	1.12.2025	5 YIL	1.096.000 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	852.996 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	703.405 TL
Maslak Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.08.2023	1 Yıl	429.035 TL
	IC Yatırım Holding A.Ş.	1.05.2026	10 Yıl	8.075.000 TL
İzmir Konak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	25.03.2025	5 Yıl	6.538.777 TL
İçerenköy Ofis Binaları	Türkiye İş Bankası A.Ş.	25.03.2025	5 Yıl / 1 Yıl	1.199.195 TL
	Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.			
Parmakkapı Hizmet Binası	Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	Kültür Yayınları İş Türk A.Ş. 1.01.2025/T. İş Bankası A.Ş. 21.07.2025	1/5 Yıl	3.257.000 TL
	Türkiye İş Bankası A.Ş.			
Kuledibi Binası	Eslab Kahve Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	1.05.2026	10 Yıl	3.800.000 TL

(*)Tabloda yer alan aylık kira değeri, kiralandan alanların sözleşmelerinde yer alan tutarlara ilişkindir.

(**) Tabloda yer alan aylık kira değeri Şirket payına düşen tutardır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konut Satış Bilgileri

30.09.2026 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 67 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 970 adedinin, Kasaba Modern Projesinde 1.etapta yer alan 61 konutun 18 adedinin satışı gerçekleşmiştir. Avrupa Residence Şişli-2 Projesi'nde yer alan 321 konutun 124 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

Kasaba Modern Projesi

Kasaba Modern Projesi, Çekmekköy-Ömerli bölgesinde, aynı bölgede arsa yatırımları olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM) ile birlikte, yaklaşık 138 bin m2 arsa üzerinde, etaplar halinde geliştirilmekte olup, toplam 165 villa/konuttan oluşması planlanmaktadır. İlgili projede Şirketimizin %50 ortaklık payı bulunmaktadır.

Etaplar halinde geliştirilen projede 1. Etap, toplam 61 villadan oluşmaktadır. Söz konusu etapta inşaat ve satış faaliyetleri eş zamanlı olarak sürdürülmektedir. Projenin 2. Etapı ise toplam 44 villadan oluşmaktadır. Bu etapta inşaat çalışmaları devam etmekte olup henüz satış sürecine başlanmamıştır.

Şirketimize ait arsaların değerlendirme raporu 30.06.2026 tarihinde Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup; İŞGYO hissesine düşen ekspertiz değeri 2.609.049.000 TL+ KDV olarak takdir edilmiştir.

Avrupa Residence Şişli - 2 Projesi

Artaş İnşaat ile imzalanan "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" kapsamında geliştirilen proje 321 adet konut ve 18 adet ticari üniteden oluşmakta olup, inşaat ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

Sözleşme kapsamında Şirketin asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiş olup, satışlar kapsamında elde edilen gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirkete ödenmektedir.

Projeye ilişkin 30.06.2026 tarihinde Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna konu 302 adet bağımsız bölümün hissesine düşen toplam arsa değeri 2.652.560.000+KDV olurken, arsa + inşaat maliyeti ekspertiz değeri 3.169.352.000+KDV olarak takdir edilmiştir.

Tuzla Konut Projesi

Portföyümüzde bulunan Tuzla Konut Projesi arsası üzerinde geliştirilecek proje kapsamında, arsa sahibi olarak Şirketimizin hasılat payı %35, yüklenici payı %65 olacak şekilde Yapıtaş Gayrimenkul İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (Akgün Grubu) ve Misek İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ortaklığı ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. İnşaat ruhsatı alınan ve 12 blokta 1.138 adet konut ve 27 adet ticari ünite oluşan projede, izleyen dönemde satışlara başlanması beklenmektedir.

8557 Parselin yıl sonu değerlendirme raporu 30.06.2026 tarihinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 3.302.310.000 TL olarak takdir edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Planlanan Projeler

Kadıköy Otel Projesi

Mülkiyeti TECİM'e ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 8.293 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde otel ve ticari alanlardan oluşan proje geliştirilmesi planlanmakta olup, TECİM ile bu kapsamda sözleşme imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında Şirketin projedeki payı %45 olacaktır.

TECİM'e ait arsanın değerlendirme raporu 30.12.2025 tarihinde Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanmış olup, projede İŞ GYO lehine sözleşmeye dayalı hakkın değeri 355.750.000 TL+ KDV olarak takdir edilmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Levent Arsası	30.06.2026	85.890.000	5,03%
Çekmeköy Ömerli Arsaları	30.06.2026	230.690.000	13,52%
İzmir Şehitler Arsaları	30.06.2026	1.390.000.000	81,45%
Toplam		1.706.580.000	100%

- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m2'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Çekmeköy Ömerli Arsaları:** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan toplam 7.757 m2 yüz ölçümlü arsa paylarından oluşmaktadır.
- **İzmir Şehitler Arsaları:** İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesinde bulunan toplam 14.704 m2 yüz ölçümlü arsa payları proje geliştirmek üzere satın alınmıştır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	(Bin)TL	%
Döviz Varlıklar	7.834	0,2%
Vadesiz Döviz Tevdiat	7.834	0,2%
TL Varlıklar	4.135.291	99,8%
Vadesiz TL Mevduat	456	0,0%
Vadeli TL Mevduat	1.749.154	42,2%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.165.938	52,3%
Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	219.542	5,3%
Diğer Hazır Değerler	200	0,0%
Genel Toplam	4.143.124	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.09.2026 tarihindeki toplam değeri 4.143 milyon TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %42,2'si vadeli TL mevduattan, %52,3'ü gayrimenkul yatırım fonundan, %5,3'ü girişim sermayesi yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL hesaplarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %39 oranında artmıştır. (31.12.2025: 2.979 milyon TL). Cari dönemde, portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

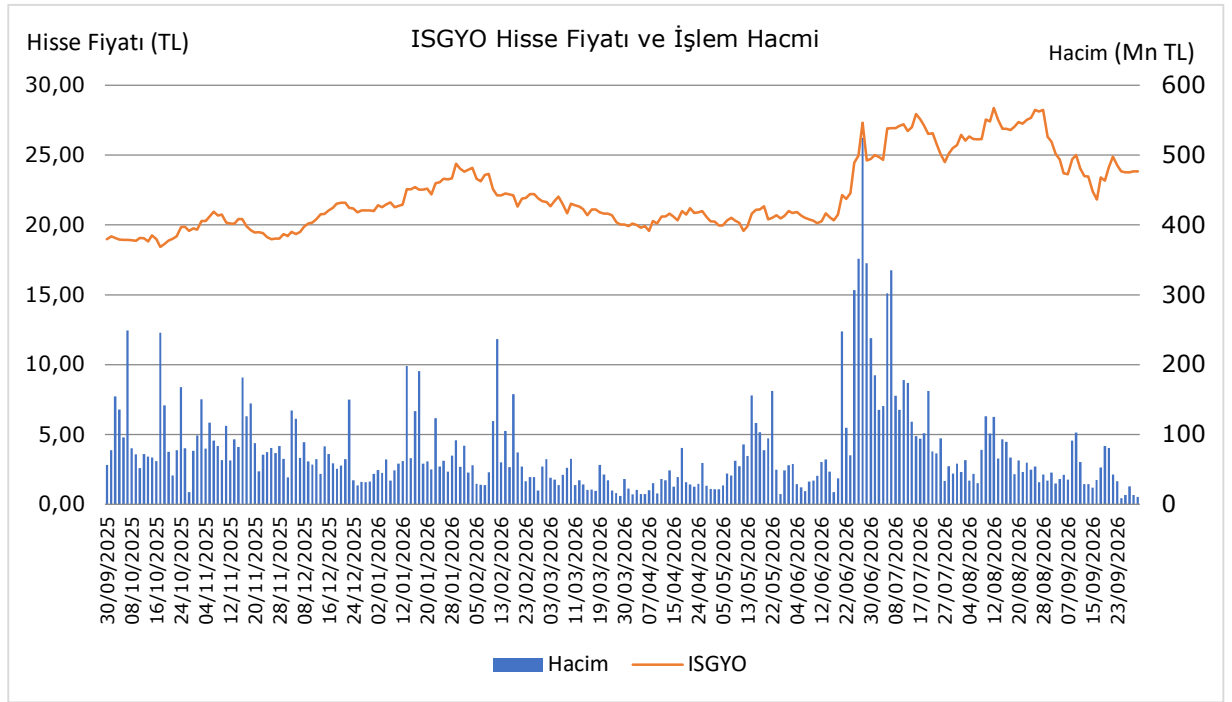
İştirakler:

Şirketin, müşterek yönetime tabi ortaklığı Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'deki payı %50'dir. Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu; konut, mağaza, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri 22.837 milyon TL'dir. Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2026 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 71,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

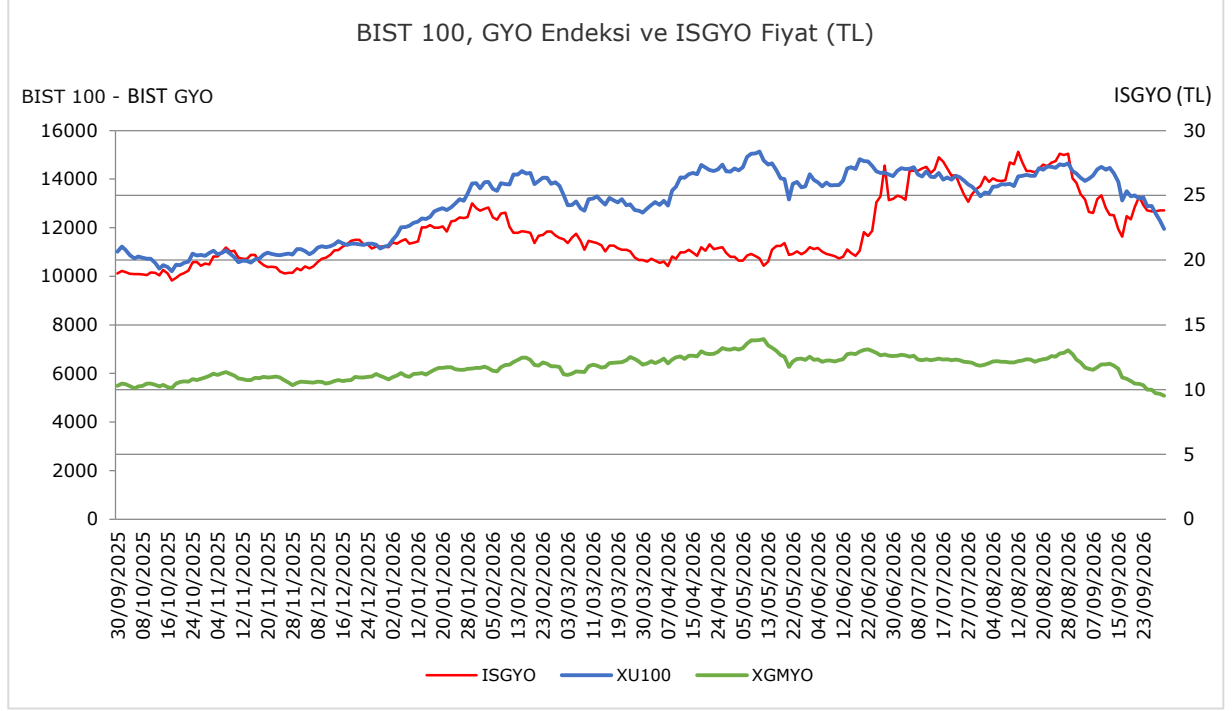
Dönem	Günlük Ort.	Dönem Sonu
	İşlem Hacmi (Mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2025	99,3	21,00
Ocak-Eylül 2026	71,8	23,82



2026 yılının ilk 9 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %6 değer kazanırken BİST GYO Endeksi %12 değer kaybetmiştir. İş GYO hisse senedi ise aynı dönemde %14 oranında değer kazanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



V-MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır.

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.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2026 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı yılsonuna göre %1 artarak 73.301 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2025: 72.344 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %85, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %15’dir.

30.09.2026 tarihi itibarıyla yaklaşık 11.216 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %68’lik kısmı ertelenmiş vergi yükümlülüğünden, %11’lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari dönem sonunda 1.490 milyon TL esas faaliyet karı elde eden Şirket, enflasyon düzeltmesi kaynaklı 1.124 milyon TL tutarındaki parasal kayıp ve 452 milyon TL tutarında döneme yansıyan ertelenmiş vergi

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

giderinin etkisiyle dönem sonunu yaklaşık 285 milyon TL net dönem zararı ile kapatmıştır. (30.09.2025 dönemi: 328 milyon TL zarar)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2025	30.09.2026
Toplam Varlıklar	72.343.709	73.301.233
Özkaynaklar	62.469.682	62.085.320
Toplam Yabancı Kaynaklar	9.874.027	11.215.913
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	14%	15%
Net Finansal Borç	962.189	-332.608
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	1,3%	-0,5%
(Bin TL)	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2026
Hasılat	3.035.258	4.714.053
Satışların Maliyeti	-1.406.578	-2.662.066
Brüt Kar	1.628.680	2.051.987
Faaliyet Karı	1.687.358	1.490.169
Net Dönem K/Z	-327.590	-285.280
Brüt Kar / Hasılat (%)	54%	44%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	56%	32%
Net Kar / Hasılat (%)	a.d	a.d

a.d. anlamlı değil

ii) Finansal Borçlar

30.09.2026 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.425 milyon TL'dir. İlgili tutarın 1.183 milyon TL'lik kısmı ihraç edilen bono kalan kısım ise kalan 242 milyon TL'si ise IFRS 16 kapsamında bilançomuza yansıyan kiralama yükümlülüğünden oluşmaktadır. İlgili dönemde döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 7 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilmiştir.

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi Sistemi:

Risk yönetimi sistemi; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin, Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Şirketin risk yönetimi faaliyetleri İç Sistemler Başkanlığı tarafından yürütülmekte olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na sunulmakta, ilaveten konsolide risk yönetimi ihtiyaçları kapsamında T. İş Bankası A.Ş. Risk Yönetimi Bölümü ile paylaşılmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm veya analiz sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu’na verilen görev ve sorumluluklar kapsamında; iki aylık periyotlarla “Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu” hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu’na sunulmaktadır.

Kurumsal Uyum Sistemi:

Kurumsal uyum sistemi; uyum riskinin, önemlilik ve risk bazlı yaklaşım çerçevesinde, amaca uygun ve etkin bir biçimde yönetilerek kontrol altında tutulmasının ve bu çerçevede Şirketin faaliyetlerinin yapı ve işleyiş itibarıyla devamlı surette ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun ve uyumlu olarak yürütülüp yönetilmesinin sağlanması konusunda azami katkıyı sağlamak amacıyla işletilmektedir. Yasal Uyum, Finansal Suçlar, Yaptırımlar ve Uluslararası Yükümlülükler ekseninde uyum çalışmalarının yapıldığı söz konusu fonksiyon altında; uyum ile ilgili konularda gerekli araştırma, inceleme, izleme, değerlendirme, bilgilendirme, yönlendirme, koordinasyon ve raporlama faaliyetleri yürütülmektedir. Üçer aylık periyotlarda “Uyum Raporu” hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu’na sunulmaktadır.

İç Kontrol ve İç Denetim Sistemi:

T. İş Bankası A.Ş.’nin konsolidasyona tabi ortaklıkları arasında yer alan Şirketimiz tarafından iç kontrol faaliyetleri kapsamında; BDDK’nın “Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmeliği” çerçevesinde iç kontrol sistemi (COSO) öz değerlendirme raporu hazırlanmakta, yıllık olarak hazırlanan rapor Yönetim Kurulu’na sunulmakta ve T. İş Bankası A.Ş. İç Kontrol Bölümü ile paylaşılmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Sistemler Başkanlığı bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiştir.

Şirketin faaliyet süreçlerinin, kaynaklarının etkinlik ve verimlilik esasına göre yönetilip yönetilmediğinin, faaliyetlerin yasal mevzuat ve Şirketin dahili mevzuatı ile politikalarına uygunluğunun dönemsel ve risk odaklı biçimde denetlenmesi, varsa kural dışı ya da usulsüz işlemlerin tespit edilmesi, yeni hata/eksiklik veya kural dışı işlemlerin meydana gelmesini önlemeye yönelik düzeltici, yol gösterici ve çözümleyici öneriler sunulması ise iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

VII- HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

Vergi Danışmanı ve Tam Tasdik Hizmeti

Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Portföy Yönetim Şirketi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Aracı Kurum

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Hizmet Alınan İşletmeci Şirketler

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

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

TSRS Raporlaması Kapsamında Danışmanlık Hizmeti

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Sera Gazı Danışmanlık Hizmeti

Demir Enerji Danışmanlık

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VIII- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ISGY-2605010
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 18.074.672.000 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi	27.01.2026
Raporu Hazırlayan	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026R0044-2
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler.
Nihai Değer	KDV hariç 2.399.200.000 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 2026/1717
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Mecidiyeköy Mevkii, 303 pafta, 1946 ada, 29.427,34 m² yüzölçümlü 136 no'lu parselde kayıtlı 195 adet bağımsız bölüm.
Nihai Değer	Şirket payına düşen KDV hariç 6.820.750.000 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/OZEL-20262991102
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Uzunyalı Mevkii, 432 Ada 7 Parselde kayıtlı "6 Katlı Betonarme Bina"
Nihai Değer	KDV hariç 345.000.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/İŞGYO-2026-2
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 16.944.600.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/İSGYO-2026-1
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parselde yer alan; “3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet Bağımsız Bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 356.400.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026/1716
Değerleme Tarihi	24.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 18.392 m2 yüzölçümlü 106 no’lu parsel üzerinde kayıtlı A blok 50 katlı betonarme mesken B blok 36 katlı betonarme ofis ve işyeri C blok 10 katlı betonarme ofis ve işyeri ve arsası vasıflı ana gayrimenkul bünyesindeki 108 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 2.133.230.000 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026_957
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehit Muhtar mahallesi, 408 Ada, 24 Parsel numaralı 578,72 m² yüz ölçüme sahip, “Betonarme Karkas işyeri” vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 8 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 1.547.800.000 TL

Değerleme Konusu	Litus İstanbul Konut Projesi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 2026/1718
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 pafta, 725 ada içerisindeki “A Blok 6 Katlı Betonarme İşyeri , B, G, Blok 6’Şar Katlı Betonarme Apartman , C, D, E Ve F Blok 7’Şer Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsası” vasıflı 213 parselde kayıtlı 38 adet bağımsız bölüm ile 212 no’lu parsel
Nihai Değer	KDV hariç 2.458.974.000 TL

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ISGYO-202600004
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, 10047 ada 6 parsel, A Blok 58, 63 ve 89 nolu bağımsız bölümler, B blok 6 nolu bağımsız bölüm, C blok 1, 7 ve 29 nolu bağımsız bölümler.
Nihai Değer	KDV hariç 92.400.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ISGY-2605009
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Arsa Rayiç Bedel Değeri
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer	KDV hariç 85.890.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 26_400_206
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 8557 parsel numaralı 59.901,78 m ² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 3.302.310.000 TL

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	20.11.2025
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/ 2025_1917
Değerleme Tarihi	20.12.2025
Rapor Türü	Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İbrahimağa mahallesi, 1421 ada, 4 parsel numaralı 8.292,72 m ² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul
Nihai Değer	KDV hariç 355.750.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Konak Ticari Bina
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ISGY-2605012
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 950 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 1.415.920.000 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Projesi (Kasaba Modern)
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026_959
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli , Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65 parsel 2.569,99 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 75 parsel 2.185,37 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 78 parsel 3.158,07 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 79 parsel 3.348,32 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 80 parsel 6.972,71 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 81 parsel 14.309,43 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 82 parsel 27.927,41 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 7 parsel 9.509,92 m ² yüz ölçümlü, "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı, 110 ada 12 parsel 5.888,72 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 13 parsel 12,01 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı ve 110 ada 14 parsel 79.741,73 m ² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkuller.
Nihai Değer	KDV hariç 2.609.049.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Dükkan
Talep Tarihi	08.05.2026
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026 / ISGYO-202600002
Değerleme Tarihi	26.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada, 71 parsel numaralı 17.884,13 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan"ın İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 1/407 hissesi
Nihai Değer	KDV hariç 82.500 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026 / ISGYO-202600001
Değerleme Tarihi	26.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 56 ada, 5 parsel numaralı 6.431,07 m ² yüzölçümlü "Arsa", 110 ada, 2 parsel numaralı 3.743,18 m ² yüzölçümlü "Arsa", 110 ada, 3 parsel numaralı 4.228,18 m ² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 230.690.000 TL

Değerleme Konusu	Avrupa Residence Şişli-2 Projesi
Talep Tarihi	27.01.2026
Raporu Hazırlayan	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 2026R0044-3
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 Ada 250 Parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 3.169.352.000 TL

Değerleme Konusu	İçerenköy Ofis Binaları
Talep Tarihi	27.01.2026
Raporu Hazırlayan	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 2026R0044-1
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, İçerenköy mahallesi, 3219 ada, 165 parsel numaralı 2.194,66 m ² yüzölçüme sahip, "2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 18 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 525.381.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Şehitler Arsaları
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/OZEL-20262991202
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 1.390.000.000 TL

Değerleme Konusu	Parmakkapı Binası
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026_958
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi, 457 ada, 22 parsel numaralı 234 m ² yüzölçüme sahip, "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 7 adet Bağımsız Bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 795.310.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kuledibi Binası
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026 / 2026_956
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Bereketzade mahallesi, 152 ada, 11 parsel numaralı 188 m ² yüzölçüme sahip, “Altında Salonu Bulunan Kargir Apartman” vasıflı ana gayrimenkul
Nihai Değer	KDV hariç 561.495.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.976.986.189	561.520.704
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)	69.661.106.013	70.451.059.644
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	62.926.639	69.444.755
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		1.600.214.282	1.261.683.807
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	73.301.233.123	72.343.708.910
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.425.035.847	1.257.712.644
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	34.987.637	10.809.398
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	62.085.319.673	62.469.682.383
Diğer kaynaklar		9.755.889.966	8.605.504.485
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	73.301.233.123	72.343.708.910
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	1.757.443.987	295.523.790
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	35.592.057
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	62.926.639	69.444.755
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	391.910.934	487.592.075
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 / (l)	1.757.643.987	295.498.926

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	%95	%97	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%3	%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)	%2	%0	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	%2	%0	Azami %10