

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Dipnotları

27 Ekim 2026

*Bu rapor 54 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır*

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Özet Kar veya Zarar Tablosu

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özet Nakit Akış Tablosu

Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
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	20
4 Bölümlere göre raporlama	20
5 Nakit ve nakit benzerleri	23
6 Finansal yatırımlar	24
7 Finansal borçlanmalar	25
8 Ticari alacaklar ve borçlar	27
9 Diğer alacaklar ve borçlar	27
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	28
11 Stoklar	30
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	42
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	48
28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	52
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	53

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		10.955.470.394	4.422.242.888
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.757.643.987	295.523.790
Ticari alacaklar	8	841.565.398	123.354.285
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	29.927.662	31.439.617
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		811.637.736	91.914.668
Diğer alacaklar	9	190.263.280	14.334.494
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		190.263.280	14.334.494
Stoklar	11	7.884.941.282	3.148.269.379
Peşin ödenmiş giderler	16	271.199.731	817.035.056
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	57.277.392	536.928.627
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		213.922.339	280.106.429
Diğer dönen varlıklar	16	9.856.716	23.725.884
Duran Varlıklar		62.345.762.729	67.921.466.022
Finansal yatırımlar	6	2.385.480.443	2.683.767.082
Stoklar	11	2.931.938.396	9.481.782.698
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	62.926.639	69.444.755
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	55.801.504.597	54.770.407.034
Maddi duran varlıklar	12	628.543.139	632.830.366
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	248.240.358	--
Maddi olmayan duran varlıklar	13	19.365.917	20.992.296
Peşin ödenmiş giderler	16	267.763.240	262.241.791
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		267.763.240	262.241.791
TOPLAM VARLIKLAR		73.301.233.123	72.343.708.910

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.379.530.372	2.675.772.032
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.183.202.220	1.257.712.644
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	118.320.222	133.033.351
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		1.064.881.998	1.124.679.293
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	76.890.099	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	76.890.099	--
Ticari borçlar	8	194.129.524	155.780.172
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	92.614.709	94.943.970
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		101.514.815	60.836.202
Diğer borçlar	9	12.234.707	53.555.183
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		12.234.707	53.555.183
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	1.000.413.821	1.149.377.920
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		1.000.413.821	1.149.377.920
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	328.393.431	7.225.423
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	26	1.886.756	898.313
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		326.506.675	6.327.110
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	229.557.031	9.512.158
Kısa vadeli karşılıklar		45.145.914	20.247.091
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	10.158.277	9.437.693
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	34.987.637	10.809.398
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	309.563.625	22.361.441
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.836.383.078	7.198.254.495
Uzun vadeli borçlanmalar	7	164.943.528	--
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>		164.943.528	--
Uzun vadeli karşılıklar		21.130.838	22.592.890
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	21.130.838	22.592.890
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	7.650.308.712	7.175.661.605
ÖZKAYNAKLAR		62.085.319.673	62.469.682.383
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	33.776.276.698	33.776.276.698
Pay ihraç primleri	18	15.875.708	15.875.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		192.136.942	200.841.404
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		214.764.744	223.469.206
<i>Diğer kayıplar</i>		(22.627.802)	(22.627.802)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.471.510.652	1.398.930.970
Geçmiş yıllar karları	18	25.956.049.979	27.310.365.298
Net dönem karı/(zararı)		(285.280.306)	(1.191.357.695)
TOPLAM KAYNAKLAR		73.301.233.123	72.343.708.910

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Kar veya Zarar Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
	Not				
Hasılat	19	4.714.053.076	2.930.317.250	3.035.257.900	748.947.015
Satışların maliyeti (-)	19	(2.662.066.110)	(1.974.939.483)	(1.406.578.060)	(294.104.538)
Brüt Kar/Zarar		2.051.986.966	955.377.767	1.628.679.840	454.842.477
Genel yönetim giderleri (-)	20	(558.960.690)	(157.203.900)	(339.398.371)	(113.239.056)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(123.501.651)	(49.921.052)	(62.390.377)	(9.941.610)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	424.954.051	3.117.021	1.637.456.847	10.192.847
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(304.309.274)	(284.686.960)	(1.176.990.314)	80.608.285
Esas Faaliyet Karı/Zararı		1.490.169.402	466.682.876	1.687.357.625	422.462.943
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	--	--	734.049.202	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	27.669.154	9.778.901	21.817.178	6.066.541
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı		1.517.838.556	476.461.777	2.443.224.005	428.529.484
Finansman gelirleri	22	238.837.957	122.991.127	765.777.053	150.507.000
Finansman giderleri (-)	22	(404.115.482)	(116.651.801)	(1.441.792.400)	(202.170.824)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	23	(1.124.432.733)	(90.856.626)	(788.052.967)	42.344.497
Vergi Öncesi Karı/Zararı		228.128.298	391.944.477	979.155.691	419.210.157
Vergi Gideri	24	(513.408.604)	261.627.324	(1.306.745.439)	(1.264.994.968)
- Dönem vergi (gideri)/geliri		(61.835.553)	(36.141.609)	(25.805.817)	185.159.836
- Ertelenmiş vergi gideri/geliri		(451.573.051)	297.768.933	(1.280.939.622)	(1.450.154.804)
Dönem Karı/Zararı		(285.280.306)	653.571.801	(327.589.748)	(845.784.811)
Pay başına kazanç/(zarar)	25	(0,0030)	0,0068	(0,0034)	(0,0088)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
		1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
	Not				
Dönem karı/(zararı)		(285.280.306)	653.571.801	(327.589.748)	(845.784.811)
Diğer kapsamlı gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(8.704.462)	(1.480.107)	8.369.500	(6.986.035)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / (azalışları)	12	14.369.594	--	20.779.487	--
-Vergi etkisi	24	(23.074.056)	(1.480.107)	(12.409.987)	(6.986.035)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(8.704.462)	(1.480.107)	8.369.500	(6.986.035)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(293.984.768)	652.091.694	(319.220.248)	(852.770.846)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	33.776.276.698	15.875.708	(23.283.768)	203.688.897	1.398.930.970	25.858.837.896	1.451.527.402	63.640.603.803	
Transferler	--	--	--	--	--	--	1.451.527.402	(1.451.527.402)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	8.369.500	--	--	(327.589.748)	(319.220.248)	
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	33.776.276.698	15.875.708	(23.283.768)	212.058.397	1.398.930.970	27.310.365.298	(327.589.748)	63.321.383.555
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	33.776.276.698	15.875.708	(22.627.802)	223.469.206	1.398.930.970	27.310.365.298	(1.191.357.695)	62.469.682.383
Transferler	--	--	--	--	--	72.579.682	(1.263.937.377)	1.191.357.695	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	(8.704.462)	--	--	(285.280.306)	(293.984.768)	
Temettü	--	--	--	--	--	--	(90.377.942)	--	(90.377.942)	
30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	33.776.276.698	15.875.708	(22.627.802)	214.764.744	1.471.510.652	25.956.049.979	(285.280.306)	62.085.319.673

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		(285.280.306)	(327.589.748)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	38.474.926	26.618.017
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(105.959.782)	(411.345.024)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	983.930	(1.529.419)
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	11	(106.943.712)	(409.815.605)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.474.452	5.247.345
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		7.474.452	5.247.345
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(5.572.698)	(1.331.786.577)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(303.859.337)	(1.205.522.884)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	298.286.639	(126.263.693)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(27.669.154)	(21.817.178)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(27.669.154)	(21.817.178)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		513.408.604	1.306.745.439
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	--	540.824.124
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		138.115.193	751.385.390
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5, 19	(239.226.517)	(682.727.377)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	377.341.710	1.434.112.767
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(7.830.347)	(13.370.162)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(341.936.338)	(1.132.696.602)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(76.775.450)	(607.784.976)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(717.077.019)	84.517.465
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.511.955	15.047.421
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(718.588.974)	69.470.044
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(175.928.786)	10.879.053
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(175.928.786)	10.879.053
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.920.116.111	(536.612.359)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		540.313.876	(201.711.595)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		38.349.352	(143.394.434)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(2.329.261)	(106.489.231)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		40.678.613	(36.905.203)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(41.320.476)	(946.033)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(41.320.476)	(946.033)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(148.964.099)	(186.343.114)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(148.964.099)	(186.343.114)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		321.168.008	(704.366)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		513.668.915	(271.898.402)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		13.869.168	(209.792.084)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		499.799.747	(62.106.318)
		2.173.550.432	(1.853.998.761)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(5.508.943)	(1.102.085)
Alınan faizler	5, 19	238.837.957	682.349.610
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(30.210.004)	(25.805.817)
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		2.376.669.442	(1.198.557.053)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		--	534.555.129
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		--	10.623.186.777
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(727.238.225)	(4.401.320.982)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		82.747	2.292.155
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		22.883	2.292.155
- Maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		59.864	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(7.481.416)	(12.811.994)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.674.345)	(11.105.470)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(807.071)	(1.706.524)
Alınan temettüler		27.109.238	748.403.522
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(707.527.656)	7.494.304.607
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.322.358.920	1.847.382.813
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.313.318.930)	(6.147.848.681)
Temettü ödemesi		(90.377.942)	--
Ödenen faiz	7	(213.383.205)	(1.680.877.655)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(294.721.157)	(5.981.343.523)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.374.420.629	314.404.031
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		7.830.347	13.370.162
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.382.250.976	327.774.193
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	295.206.400	552.731.103
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		79.480.661	92.845.038
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1.756.938.037	973.350.334

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi ("İş Bankası")'dır. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BİST") işlem görmektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 75'tür (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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 27 Ekim 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2026	137,23	%158	1,00000
31 Aralık 2025	110,39	%211	1,24317
30 Eylül 2025	105,78	%222	1,29732

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 Eylül 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

i) 30 Eylül 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.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 elektrige 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 elektrige atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

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

ii) 30 Eylül 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 Eylül 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 28'e İlişkin Değişiklikler – İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlarda Gerçeğe Uygun Değer Seçeneği;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletmenin TFRS 18'i erken uygulamayı ve bu değişikliklerle getirilen gerçeğe uygun değer seçeneğini kullanmayı tercih etmesi durumunda (örneğin, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için), işletme söz konusu değişiklikleri, değişikliklerin yayımlandığı tarihten sonra sona eren raporlama dönemi için geriye dönük olarak uygulamalıdır (diğer bir ifadeyle, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için de uygulamalıdır). Bu değişiklikler, TMS 28 kapsamında iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçebilecek işletmelerin hangileri olduğuna açıklık getirmektedir. TMS 28'de yer alan özkaynak yönteminin uygulanmasından muafiyet, ilgili şartları sağlayan işletmelere iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını kâr veya zarara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinden ölçme konusunda seçim yapma hakkı tanımaktadır ("gerçeğe uygun değer seçeneği"). Bu seçim, ilk muhasebeleştirme sırasında her bir iştirak veya iş ortaklığı için ayrı ayrı yapılmalıdır.

Bu değişiklikler, gerçeğe uygun değer seçeneğini uygulamaya uygun işletmelerin kapsamının belirlenmesinde uygulamada ortaya çıkan farklılıklara ilişkin paydaşların endişelerini gidermeyi amaçlamaktadır. Söz konusu farklılıklar, gerçeğe uygun değer üzerinden ölçüm ile özkaynak yönteminin uygulanmasının, TFRS 18 kapsamında kâr veya zarar tablosunda gelir ve giderlerin faaliyet kategorisi veya yatırım kategorisi içerisinde sınıflandırılmasını etkilemesi nedeniyle daha önemli hâle gelmiştir.

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

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, Eylül 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- değişikliklerin niteliği,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS 18'in, 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. 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

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

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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 bir Muhasebe Standardıdır. Standartın amacı, yatırımcıların söz konusu fiyat düzenlemesinin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentileri üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarına yardımcı olmaktır.

UFRS 20, işletmenin müşterilerinden ne kadar ücret talep edebileceğini ve bu ücretleri ne zaman tahsil edebileceğini belirleyen fiyat düzenlemelerine tabi işletmeleri etkileyecektir. Elektrik, su ve doğal gaz gibi temel hizmetleri sunan işletmeler bu tür düzenlemelere sıklıkla tabi olmaktadır.

Bir işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu zaman ile bu mal veya hizmetler için müşterilerden ücret tahsil ettiği zaman arasında farklılık bulunması durumunda, raporlanan hasılat ilgili dönemde işletmenin performansını tam olarak yansıtmayabilir. UFRS 20 bu durumu "zamanlama farkı" olarak tanımlamaktadır. UFRS 20'nin temel ilkesi, işletmenin düzenlemeye tabi mal veya hizmetleri sunduğu raporlama döneminde, bu mal veya hizmetler karşılığında hak kazandığı toplam bedeli muhasebeleştirmesidir. UFRS 20, işletmelerin zamanlama farklarının finansal tablolar üzerindeki etkilerini; düzenleyici varlıklar ve düzenleyici yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan düzenleyici gelir ve düzenleyici giderleri muhasebeleştirerek finansal tablolarına yansıtmasını gerektirmektedir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

- (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.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Şirket, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortismanına tabi varlıklarını yasal finansal tablolarında yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır. Yeniden değerlemeye bağlı olarak ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığının/yükümlülüğünün muhasebeleştirilmesinde, Şirket yönetimi ilgili varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının planlanmadığı varsayımını esas almıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2025
Kanyon	50	62.926.639	50	69.444.755
		62.926.639		69.444.755

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

Kanyon	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Dönen varlıklar	371.403.125	403.607.360
Duran varlıklar	7.133.710	11.342.276
Kısa vadeli borçlar	(236.739.180)	(256.043.785)
Uzun vadeli borçlar	(15.944.378)	(20.016.341)
Net varlıklar	125.853.277	138.889.510

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025
Gelirler	957.526.106	1.042.591.929
Giderler (-)	(902.187.798)	(998.957.574)

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 27.669.154 TL tutarında karı (30 Eylül 2025: 21.817.178 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

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 Eylül 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Balmumcu Arası	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	Avrupa Residence Şişli-2 (*)	İzmir Konak Ofis Binası	Parmakkapı Binası	Kasaba Modern Projesi	Taksim Ofis Lamartine	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Kuledibi Binası	İçerenköy Ofis Binaları	Tuzla Meydan Çarşı	Maslak Ofis Binası	İzmir Ege Perla AVM	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Eylül 2026																			
Satış Gelirleri																			
Konut satış gelirleri	-	-	-	-	652.225.176	-	-	584.975.345	-	50.825.017	575.732.835	-	-	-	-	-	-	-	1.863.758.373
Arsa satış geliri	-	-	1.181.684.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.181.684.419
Kira geliri	573.351.177	501.515.952	-	345.846.894	-	58.088.566	30.135.584	-	17.163.773	8.906.095	696.813	7.915.741	3.971.837	10.478.672	10.293.585	4.322.028	59.535.683	-	1.632.222.400
Aidat ve hizmet gelirleri	-	-	-	29.516.298	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	376.056	-	-	29.892.354
Diğer gelirler	1.306.142	-	-	3.901.013	-	-	-	28.496	57.333	64.811	-	-	-	-	103.346	-	1.034.389	-	6.495.530
Gayrimenkul Gelirleri	574.657.319	501.515.952	1.181.684.419	379.264.205	652.225.176	58.088.566	30.135.584	585.003.841	17.221.106	59.795.923	576.429.648	7.915.741	3.971.837	10.478.672	10.396.931	4.698.084	60.570.072	-	4.714.053.076
Satış Maliyetleri																			
Konut satış maliyeti	-	-	-	-	444.305.891	-	-	564.536.620	-	39.120.269	538.777.817	-	-	-	-	-	-	-	1.586.740.597
Arsa satış maliyeti	-	-	726.407.052	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	726.407.052
İşletme giderleri	42.975.606	3.720.380	-	58.946.856	-	-	-	-	68.463	1.667	2.657.815	-	26.445	6.229.207	7.409.343	6.454.838	66.614.245	-	195.104.865
Vergi, resim ve harç giderleri	30.210.860	12.570.060	-	16.226.458	-	1.525.138	540.974	-	1.563.091	954.852	26.739.943	284.940	1.657	944.562	768.895	1.287.191	8.009.615	97.272	101.725.509
Sigorta giderleri	4.666.853	18.653.315	-	2.141.430	-	875.489	163.197	-	79.417	12.805	545.585	272.653	158.102	469.967	-	308.253	4.943.360	-	33.290.426
Diğer	4.113.169	-	-	3.095.853	-	-	-	-	-	10.629.135	-	-	-	-	-	-	959.504	-	18.797.661
Satışların Maliyeti	81.966.487	34.943.755	726.407.052	80.410.598	444.305.891	2.400.628	704.171	564.536.620	1.710.971	50.718.728	568.721.160	557.594	186.204	7.643.736	8.178.238	8.050.283	80.526.724	97.272	2.662.066.110
Brüt Kar	492.690.832	466.572.197	455.277.367	298.853.606	207.919.285	55.687.938	29.431.413	20.467.221	15.510.135	9.077.195	7.708.488	7.358.147	3.785.633	2.834.936	2.218.693	(3.352.199)	(19.956.652)	(97.272)	2.051.986.966
Sermaye yatırımları																			
Sermaye yatırımları	103.749.812	-	56.933.269	5.349.436	23.913.540	1.353.637	-	1.333.161.791	27.952.415	-	-	-	576.159.375	-	810.907	-	4.686.556	35.494.752	2.169.565.490

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	İstanbul Kanyon Ahişveriş Merkezi	Litus İstanbul Altunizade	İstanbul Marmara Park AVM	Kartal Manzara Adalar	İzmir Konak Ofis Binası	Taksim Ofis Lamartine	Ankara İş Kule Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Maslak Ofis Binası	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Eylül 2025															
<u>Satış Gelirleri</u>															
Kira geliri	526.111.884	550.950.155	377.391.821	-	-	1.405.117	47.204.684	16.013.160	15.799.954	7.820.775	4.213.498	10.002.264	61.532.416	16.435.050	1.634.880.778
Konut satış gelirleri	-	-	-	1.030.011.754	-	262.015.186	-	-	-	-	-	-	-	-	1.292.026.940
Üst hakkı gelirleri	-	-	-	-	92.025.495	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.025.495
Aidat ve hizmet gelirleri	-	-	629.970	-	-	-	-	-	-	-	527.089	-	8.121.991	-	9.279.050
Diğer gelirler	-	1.742.661	3.253.183	-	-	31.384	-	165.798	-	-	-	5.761	1.846.850	-	7.045.637
Gavrimenkul Gelirleri	526.111.884	552.692.816	381.274.974	1.030.011.754	92.025.495	263.451.687	47.204.684	16.178.958	15.799.954	7.820.775	4.740.587	10.008.025	71.501.257	16.435.050	3.035.257.900
Konut satış maliyeti	-	-	-	899.942.724	-	196.031.624	-	-	-	-	-	-	-	-	1.095.974.348
İşletme giderleri	1.138.143	41.977.794	77.683.592	-	-	2.971.918	-	1.050.692	-	-	933.442	8.887.582	68.942.079	6.303.849	209.889.091
Sigorta giderleri	20.571.909	9.739.762	4.321.674	-	-	399.089	-	145.465	1.034.399	333.002	634.358	-	8.015.201	1.102.439	46.297.298
Vergi, resim ve harç giderleri	1.806.147	5.318.328	8.484.972	3.551	-	297.745	-	641.664	2.052.880	196.495	910.318	3.767.544	4.764.908	9.032.484	37.277.036
Diğer	1.032.033	3.204.335	497.180	13.902	-	3.431.706	-	841.457	1.081.769	71.325	2.592.092	508.746	1.052.635	2.813.107	17.140.287
Satışların Maliveti	24.548.232	60.240.219	90.987.418	899.960.177	-	203.132.082	-	2.679.278	4.169.048	600.822	5.070.210	13.163.872	82.774.823	19.251.879	1.406.578.060
Brüt Kar	501.563.652	492.452.597	290.287.556	130.051.577	92.025.495	60.319.605	47.204.684	13.499.680	11.630.906	7.219.953	(329.623)	(3.155.847)	(11.273.566)	(2.816.829)	1.628.679.840
Sermaye yatırımları	1.150.324	118.270.983	15.247.467	974.920.180	-	-	1.425.131.780	-	-	-	775.079	-	6.385.502	3.968.027.711	6.509.909.026

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Bölüm gelirleri	4.714.053.076	3.035.257.900
Toplam hasılat	4.714.053.076	3.035.257.900

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Bölüm giderleri	(2.662.066.110)	(1.406.578.060)
Toplam satışların maliyeti	(2.662.066.110)	(1.406.578.060)

Varlıklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bölüm varlıkları	66.618.384.275	67.400.459.111
Diğer varlıklar	841.565.398	123.354.285
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	5.841.283.450	4.819.895.514
Toplam varlıklar	73.301.233.123	72.343.708.910

Yükümlülükler	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Bölüm yükümlülükleri	10.943.272.467	9.621.851.191
Diğer yükümlülükler	272.640.983	252.175.336
Toplam yükümlülükler	11.215.913.450	9.874.026.527

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduat	1.749.154.232	293.601.604
Vadesiz mevduat	8.289.755	1.922.186
Diğer hazır değerler	200.000	--
	1.757.643.987	295.523.790
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(705.950)	(317.390)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.756.938.037	295.206.400

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026
TL	%37,50	Ekim 2026	1.749.154.232
			1.749.154.232

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2025
TL	%39,50	Ocak 2026	293.601.604
			293.601.604

6. Finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.165.938.241	2.417.770.168
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	219.542.202	265.996.914
Toplam	2.385.480.443	2.683.767.082

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

Şirket'in finansal yatırımlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.683.767.082	3.108.268.036
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(298.286.639)	(607.785.509)
Çıkış	--	(534.555.129)
Kapanış bakiyesi	2.385.480.443	1.965.927.398

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış tahviller/bonolar	1.183.202.220	1.257.712.644
Toplam	1.183.202.220	1.257.712.644
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Kiralama işlemlerinden borçlar(*)	76.890.099	--
Toplam	76.890.099	--
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kiralama işlemlerinden borçlar(*)	164.943.528	--
Toplam	164.943.528	--

(*) Şirketimizin uzun vadeli kira geliri yaratacak yatırım fırsatlarının değerlendirilmesine yönelik stratejisi kapsamında, yaklaşık 17 bin m2 kiralanabilir 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.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

30 Eylül 2026					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFISGY42612	45,25	1.000.000.000	27 Nisan 2026	16 Ekim 2026	1.183.202.220
		1.000.000.000			1.183.202.220
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	1.257.712.644
		950.000.000			1.257.712.644

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.257.712.642	6.968.821.349
Finansal borçlanma alımları	1.581.392.336	1.847.382.813
Anapara ödemesi	(1.313.318.930)	(6.147.848.681)
Faiz ödemesi	(213.383.205)	(1.680.877.655)
Faiz tahakkuku	377.341.710	1.441.792.400
Parasal kayıp/kazanç	(264.708.706)	(1.047.552.842)
Kapanış bakiyesi	1.425.035.847	1.381.717.384

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	642.983.153	89.419.755
Alacak senetleri	191.780.912	2.494.913
Alacak senetleri reeskontu (-)	(23.126.329)	--
Şüpheli ticari alacaklar	9.476.242	10.610.336
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(9.476.242)	(10.610.336)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	29.927.662	31.439.617
	841.565.398	123.354.285
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	101.514.815	60.836.202
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	92.614.709	94.943.970
	194.129.524	155.780.172

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ticari alacakların 9.476.242 TL (31 Aralık 2025: 10.610.336 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 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(10.610.336)	(14.162.168)
Dönem gideri (-)	(4.022.411)	(3.934.882)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	3.038.481	5.464.301
Parasal kayıp/kazanç	2.118.024	2.738.055
Kapanış bakiyesi	(9.476.242)	(9.894.694)

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Diğer kısa vadeli alacaklar	190.263.280	14.334.494
	190.263.280	14.334.494

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	11.241.664	53.077.436
Diğer kısa vadeli borçlar	993.043	477.747
Toplam	12.234.707	53.555.183

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	55.801.504.597	54.770.407.034
Toplam	55.801.504.597	54.770.407.034

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 15.559.630.948 TL'dir (31 Aralık 2025: 14.052.712.497 TL).

	1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	18.449.500.036	103.749.812	(77.752.748)	18.475.497.100
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	17.710.622.364	--	177.535.099	17.888.157.463
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	7.120.698.792	5.349.436	79.174.518	7.205.222.746
Maslak Ofis Binası	2.523.791.347	--	9.007.737	2.532.799.084
İzmir Ege Perla AVM	2.294.798.792	4.686.556	(43.658.134)	2.255.827.214
Taksim Ofis Lamartine	1.622.503.005	27.952.415	8.464.726	1.658.920.146
İzmir Konak Ofis Binası	1.487.867.317	1.353.637	6.897.971	1.496.118.925
İzmir Şehitler Arsası	1.444.567.586	7.176.087	19.092.881	1.470.836.554
Parmakkapı Hizmet Binası	839.235.338	--	361.379	839.596.717
Kuledibi Binası	--	576.159.375	16.602.389	592.761.764
İçerenköy Ofis Binaları	522.505.814	--	32.130.946	554.636.760
Tuzla Meydan Çarşı	372.218.572	810.907	3.216.601	376.246.080
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	346.506.015	--	17.705.258	364.211.273
Levent Arsası	35.592.057	--	55.080.714	90.672.771
	54.770.407.035	727.238.225	303.859.337	55.801.504.597

30 Eylül 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 1.632.222.400 TL (30 Eylül 2025: 1.726.906.273 TL) kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 348.918.461 TL'dir (30 Eylül 2025: 310.603.712 TL).

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan altı 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 değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	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	-

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2025 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	18.030.227.735	118.270.983	--	203.619.265	18.352.117.983
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	17.004.560.863	1.150.324	--	520.190.963	17.525.902.150
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	6.537.351.186	15.247.467	--	398.639.679	6.951.238.332
Maslak Ofis Binası	2.698.766.647	--	--	(82.836.042)	2.615.930.605
İzmir Ege Perla AVM	2.034.177.979	6.385.502	--	170.585.321	2.211.148.802
Taksim Ofis Lamartine	1.584.819.904	775.079	--	91.380.664	1.676.975.647
İzmir Konak Ticari Bina	--	1.425.131.780	--	23.925.100	1.449.056.880
İzmir Şehitler Arsası	--	1.470.314.678	--	(64.485.235)	1.405.829.443
Parmakkapı Hizmet Binası	--	836.319.846	--	--	836.319.846
İçerenköy Ofis Binaları	--	505.185.042	--	3.912.101	509.097.143
Tuzla Meydan Çarşı	358.785.454	--	--	15.544.528	374.329.982
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	334.173.771	--	--	12.632.358	346.806.129
Levent Arsası	38.239.640	--	--	1.689.821	39.929.461
Ankara İş Kule Binası	1.872.538.208	--	(1.783.262.569)	(89.275.639)	--
İstanbul Finans Merkezi	9.358.208.052	22.540.281	(9.380.748.333)	--	--
	59.851.849.439	4.401.320.982	(11.164.010.902)	1.205.522.884	54.294.682.403

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kasaba Modern Projesi (6)	3.479.279.168	--
Avrupa Residence Şişli 2 (4)	2.777.642.838	--
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (2)	2.506.613.071	3.378.854.112
Kartal Manzara Adalar (1)	63.758.221	102.878.491
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(942.352.016)	(333.463.224)
Toplam	7.884.941.282	3.148.269.379

Uzun vadeli stoklar	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Tuzla Konut Projesi(3)	2.792.470.966	2.764.152.301
Çekmeköy Ömerli Arsaları	139.467.430	139.467.429
Avrupa Residence Şişli 2 (4)	--	3.376.815.140
Balmumcu Arsası (5)	--	713.605.616
Kasaba Modern Projesi (6)	--	3.203.574.716
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	(715.832.504)
Toplam	2.931.938.396	9.481.782.698

(1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 972 adedinin teslimi yapılmıştır.

(2) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2026 itibarıyla taşınmazlardan 66 adetinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 127.674.576 TL'dir (31 Aralık 2025: 66.601.256 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 408.546.693 TL'dir. (31 Aralık 2025: 34.626.153 TL).

(5) Vadeli olarak satılan taşınmazın, tapu devri işlemleri tamamlanmıştır.

(6) Projede toplam 165 villa/konut yer almakta olup, ilk etabı 61 villa/konuttan oluşmaktadır. Kasaba Modern projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 334.596.379 TL'dir. (31 Aralık 2025: 896.727.411 TL).

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

	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(1.049.295.728)	(479.091.194)
Dönem gideri (-)	(26.669.396)	(41.044.846)
Değer düşüklüğü iptali	133.613.108	450.860.452
Kapanış bakiyesi	(942.352.016)	(69.275.588)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

	Gayrimenkul	Toplam
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	--	--
Alımlar	259.033.416	259.033.416
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	259.033.416	259.033.416
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	--	--
Dönem gideri	10.793.058	10.793.058
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	10.793.058	10.793.058
1 Ocak 2026 itibarıyla net defter değeri	--	--
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	248.240.358	248.240.358

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	128.326.000	128.326.000
Alımlar	807.071	807.071
Çıkışlar	(760.979)	(760.979)
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	128.372.092	128.372.092
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	107.333.705	107.333.705
Dönem gideri	2.373.585	2.373.585
Çıkışlar	(701.115)	(701.115)
30 Eylül 2026 kapanış bakiyesi	109.006.175	109.006.175
1 Ocak 2026 itibarıyla net defter değeri	20.992.295	20.992.295
30 Eylül 2026 itibarıyla net defter değeri	19.365.917	19.365.917
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	124.798.008	124.798.008
Alımlar	1.706.524	1.706.524
31 Eylül 2025 kapanış bakiyesi	126.504.532	126.504.532
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	104.464.491	104.464.491
Alımlar	2.038.746	2.038.746
30 Eylül 2025 kapanış bakiyesi	106.503.237	106.503.237
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	20.333.517	20.333.517
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	20.001.295	20.001.295

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kullanılan 101.165.369 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Borç karşılıkları	33.726.909	9.231.605
Dava karşılıkları	1.260.728	1.577.793
Toplam	34.987.637	10.809.398
	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar (*)	1.018.743.701	1.078.088.775
Alınan ipotekler	1.047.040	1.301.652
Toplam	1.019.790.741	1.079.390.427

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

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

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	12.046.736.434	14.258.243.621
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	1.148.431
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	12.047.660.224	14.259.392.052

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 391.910.934 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.000.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 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 ipotegi bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 1.260.728 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 105 adet dava ve 75 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 Eylül 2026 itibarıyla daha önce ayrılan 1.260.728 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	671.625.895	1.747.174.082
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	6.305.190.576	4.219.357.892
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	6.084.889.494	5.843.597.358
Toplam	13.061.705.965	11.810.129.332

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılıkları	10.158.277	9.437.693
Toplam	10.158.277	9.437.693

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	21.130.838	22.592.890
Toplam	21.130.838	22.592.890

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 Eylül 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 ayrılmalar 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.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	22.592.890	19.553.831
Hizmet maliyeti	3.485.324	2.281.782
Faiz maliyeti	5.114.623	2.825.837
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(5.508.943)	(1.102.085)
Parasal kayıp/kazanç	(4.553.056)	(4.313.148)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	21.130.838	19.246.217

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İş avansları (*)	175.729.533	271.075.784
Gelecek aylara ait giderler	38.192.806	9.030.645
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 26)	57.277.392	536.928.627
Toplam	271.199.731	817.035.056

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
İş avansları(*)	238.363.542	180.398.715
Gelecek yıllara ait giderler	29.399.698	81.843.076
Toplam	267.763.240	262.241.791

(*) 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.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	9.508.877	20.729.542
Verilen depozito ve teminatlar	347.818	470.038
Diğer çeşitli dönen varlıklar	21	2.526.304
Toplam	9.856.716	23.725.884

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	245.229.706	17.005.627
Ödenecek SGK kesintileri	20.550.697	5.355.814
Alınan depozito ve teminatlar	43.783.222	--
Toplam	309.563.625	22.361.441
<i>Ertelenmiş gelirler</i>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait gelirler	326.506.675	6.327.110
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 26)	1.886.756	898.313
Toplam	328.393.431	7.225.423

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	1.000.413.821	1.149.377.920
Toplam	1.000.413.821	1.149.377.920

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		30 Eylül 2026		31 Aralık 2025
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,50	503.388.398	52,50	503.388.339
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,46	387.884.888	40,46	387.884.947
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	958.750.000	100,00	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.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	24.480.558.924	33.776.276.698	9.295.717.774
Paylara ihraç primleri	13.229.207	15.875.708	2.646.501
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.388.514.738	1.471.510.652	82.995.914
Toplam	25.882.302.869	35.263.663.058	9.381.360.189

31 Aralık 2025

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	42.718.447.192	33.776.276.698	(8.942.170.494)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	16.446.199	15.875.708	(570.491)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.646.296.417	1.398.930.970	(247.365.447)
Toplam	44.381.189.808	35.191.083.376	(9.190.106.432)

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 33.776.276.698 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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, 15.875.708 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Yasal yedekler	1.471.510.652	1.398.930.970
Toplam	1.471.510.652	1.398.930.970

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.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş Yıllar Karları

	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıl karları	25.956.049.979	27.310.365.298
Toplam	25.956.049.979	27.310.365.298

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 ve kar dağıtım işlemi tamamlanmıştır. Söz konusu kar payının endekslenmiş tutarı 90.377.942 TL dir.

Aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	68.957.505
Ortaklara kar payı	54.156.157
2. Tertip kanuni yedek akçe	3.622.178
Ortaklara kar payı	36.221.784
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	(1.354.315.319)
Toplam	(1.191.357.695)

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Konut satış gelirleri	1.863.758.373	1.237.434.747	1.292.026.940	197.977.766
Arsa satış gelirleri	1.181.684.419	1.181.684.419	--	--
Kira gelirleri	1.632.222.400	498.313.782	1.634.880.778	543.351.228
Aidat ve hizmet gelirleri	29.892.354	10.265.446	9.279.050	3.575.754
Üst hakkı gelirleri	--	--	92.025.495	--
Diğer gelirler	6.495.530	2.618.856	7.045.637	4.042.267
Toplam hasılat	4.714.053.076	2.930.317.250	3.035.257.900	748.947.015

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Konut satış maliyetleri	(1.586.740.597)	(1.109.372.625)	(1.095.974.348)	(186.203.954)
Arsa satış maliyetleri	(726.407.052)	(726.407.052)	--	--
İşletme giderleri	(195.104.865)	(64.963.185)	(209.889.091)	(64.636.195)
Vergi resim ve harç giderleri	(101.725.509)	(51.758.631)	(37.277.036)	(15.319.323)
Sigorta giderleri	(33.290.426)	(9.521.277)	(46.297.298)	(14.501.733)
Diğer giderler	(18.797.661)	(12.916.713)	(17.140.287)	(13.443.333)
Toplam	(2.662.066.110)	(1.974.939.483)	(1.406.578.060)	(294.104.538)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(335.292.619)	(88.251.778)	(220.518.773)	(71.948.056)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(165.068.482)	(48.704.850)	(62.881.446)	(22.272.200)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(27.681.868)	(9.189.244)	(26.618.017)	(8.954.719)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(11.185.140)	(3.363.172)	(14.390.980)	(7.007.415)
Vergi, resim ve harç giderleri	(7.859.447)	(3.977.720)	(1.464.559)	(431.853)
Bağış ve yardımlar	(842.238)	48.870	(1.635.792)	(1.635.792)
Dava giderleri	(331.209)	10.742	(4.359.680)	(402.140)
Diğer	(10.699.687)	(3.776.748)	(7.529.124)	(586.881)
Toplam	(558.960.690)	(157.203.900)	(339.398.371)	(113.239.056)

	1 Ocak-30 Eylül 2026	1 Temmuz-30 Eylül 2026	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Satış komisyonu giderleri	(83.888.055)	(38.331.890)	(16.137.125)	--
Reklam ve tanıtım giderleri	(37.530.147)	(11.127.874)	(44.713.165)	(9.776.847)
Satış ofisi giderleri	--	--	(1.540.031)	(164.735)
Diğer	(2.083.449)	(461.288)	(56)	(28)
Toplam	(123.501.651)	(49.921.052)	(62.390.377)	(9.941.610)

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	303.859.337	--	1.205.522.884	--
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	106.943.712	1.297.158	409.815.605	--
Kur farkı geliri	5.598.440	1.534.839	--	--
Diğer gelirler	8.552.562	285.024	22.118.358	10.192.847
Toplam	424.954.051	3.117.021	1.637.456.847	10.192.847
	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(298.286.639)	(283.572.276)	(607.785.509)	205.362.932
Şüpheli alacak karşılığı	(4.022.411)	(2.090.415)	(3.713.760)	(1.680.197)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	--	--	(540.824.124)	(120.152.651)
Kur farkı gideri	--	--	(4.700.721)	(1.940.923)
Diğer giderler	(2.000.224)	975.731	(19.966.200)	(980.876)
Toplam	(304.309.274)	(284.686.960)	(1.176.990.314)	80.608.285
	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Temettü gelirleri	--	--	734.049.202	--
	--	--	734.049.202	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansman giderleri

30 Eylül 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman geliri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Banka mevduatı faiz gelirleri	238.837.957	122.991.127	682.349.610	150.507.000
Menkul kıymet alım-satım karı	--	--	83.427.443	--
	238.837.957	122.991.127	765.777.053	150.507.000

Finansman giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Temmuz- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025
Faiz giderleri	(377.341.710)	(125.538.056)	(1.434.112.767)	(200.032.371)
Komisyon giderleri	(2.601.670)	(2.601.670)	(7.679.633)	(2.138.453)
Diğer finansman giderleri	(24.172.102)	11.487.925	--	--
	(404.115.482)	(116.651.801)	(1.441.792.400)	(202.170.824)

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

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(9.618.091.260)	(7.864.461.036)
Alınan Sipariş Avansları	(41.793.974)	(127.585.762)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	141.022	201.752
Maddi duran varlıklar	33.007.029	41.188.768
Maddi olmayan duran varlıklar	2.959.538	3.198.878
Kullanım Hakkı Varlıkları	15.388.760	--
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.939.100.423	3.770.944.348
Peşin Ödenmiş Giderler	(34.681.087)	145.754.456
Stoklar	998.877.091	2.233.784.325
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	(5.386.581)	--
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.403.609.905)	(1.107.787.684)
Ödenmiş Sermaye	(6.794.415.652)	(7.042.177.427)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	(3.105.400)	(3.218.641)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	47.751.963	41.757.117
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(281.974.939)	(283.619.189)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(5.090.349.548)	(5.536.901.977)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	8.493.658.527	7.076.408.069
Hasılat	55.339.865	(536.635.453)
Satışların Maliyeti	15.095.476	33.997.445
Pazarlama Giderleri	5.343.129	7.727.750
Genel Yönetim Giderleri	26.731.207	32.167.202
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	8.078.520.325	6.831.930.818
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	298.547.199	668.367.866
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	4.255.591	5.027.502
Finansman Gelirleri	(10.332.994)	(70.488.452)
Finansman Giderleri	17.483.499	155.553.959
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	--	(51.240.568)
Dönem vergi gideri	2.675.230	--
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(1.124.432.733)	(788.052.967)

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Kurumlar ve gelir vergisi	(259.767.035)	(249.388.944)
Peşin Ödenen Vergiler	30.210.004	239.876.786
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	(229.557.031)	(9.512.158)

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Dönem vergi gideri	(61.835.553)	(25.805.817)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(451.573.051)	(1.280.939.622)
Toplam Vergi Gideri	(513.408.604)	(1.306.745.439)

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 hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.650.308.712	7.175.661.605
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.650.308.712	7.175.661.605

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2025 Birikmiş Geçici Farklar	30 Eylül 2026 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	31 Aralık 2025 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	21.056.427.207	18.574.154.947	(6.316.928.162)	(5.572.246.484)
Stoklar	4.471.290.044	5.235.881.526	(1.341.387.013)	(1.570.764.458)
Peşin Ödenmiş Giderler	297.498.266	284.724.429	(89.249.480)	(85.417.329)
Finansal Borçlanmalar	2.819.047	6.104.181	(845.714)	(1.831.254)
Sabit Kıymetler	5.236.045	5.893.205	(1.570.814)	(1.767.962)
Reeskont Gideri	(31.218.411)	--	9.365.523	--
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(21.130.838)	(22.592.890)	6.339.251	6.777.867
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(10.158.277)	(9.437.693)	3.047.483	2.831.308
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(738.342)	(917.887)	221.503	275.366
Diğer	(268.995.702)	(154.937.801)	80.698.711	46.481.341
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net			(7.650.308.712)	(7.175.661.605)

	1 Ocak- 30 Eylül 2026	1 Ocak- 30 Eylül 2025
Dönem Başı Ert. Vergi Var./ (Yük.)	(7.175.661.605)	(5.464.081.981)
MDV yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	(23.074.056)	(12.409.987)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(451.573.051)	(1.280.939.622)
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / Yük.	(7.650.308.712)	(6.757.431.590)

25. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2026	1 Ocak - 30 Eylül 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	(285.280.306)	(327.589.748)
Pay başına kazanç	(0,0030)	(0,0034)
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0030)	(0,0034)

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Vadeli mevduat	1.749.154.232	293.601.604
Vadesiz mevduat	8.289.755	1.897.326
Diğer hazır değerler	200.000	--
Toplam	1.757.643.987	295.498.930

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 391.910.934 TL (31 Aralık 2025: 487.592.075 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 Eylül 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 Eylül 2026				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	98.923	27.788.588	10.850.717	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	428.759	--	--	208.874
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	4.214.344	--	7.213.832	1.677.882
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.318.461	12.128.526	255.324	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	480.571	--	14.744	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	284.195	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	343.307	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	21.049.257	17.360.278	70.269.312	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	1.736.537	--	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	257.503	--	1.867.165	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	1.858.642	--
Diğer	--	--	778	--
	29.927.662	57.277.392	92.614.709	1.886.756

	30 Eylül 2026		30 Eylül 2025	
	Finansal borçlanmalar		Finansal borçlanmalar	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	--	4.074.398	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	84.641.770	12.934.928	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	128.171.822	19.587.177	--	--
Miltaş Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.	29.020.035	4.434.832	--	--
	241.833.627	41.031.335	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları(devamı)

31 Aralık 2025				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.855.678	47.173.582	8.044.201	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	3.085.448	--	--	107.603
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	4.291.788	--	26.979.250	790.710
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	49.565.195	48.693.043	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	1.233.342	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	2.563.412	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	19.596.052	440.173.637	5.258.595	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	45.040	--	11.373	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	2.199	--	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	--	--	907.025	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	876,437,304	--
Diğer	--	16.213	3.816.265	--
	31.439.617	536.928.627	94.943.970	898.313

1 Ocak – 30 Eylül 2026					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.(*)	522.709.597	238.837.957	658.675.700	--	1.353.811
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.(**)	27.875.385	--	--	1.690.313	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	9.829.849	--	50.256.337	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.(***)	152.197.995	--	17.403.266	1.311.600	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	8.524.123	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	2.030.515	--	3.432.161	--	21.375
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	472.348	--	7.990.131	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	28.575.499	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	8.399.598	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	10.440.735	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.646.222	--	49.981.936	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.(****)	518.028.353	--	--	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	996.095	--	1.055.673	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	1.171.167	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	12.139.646	--	16.046.836	--	362.238
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	29.714.695	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	6.484.854	--	--
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	--	--	7.236.790	--	--
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	4.182	--	11.387.401	--	--
Moka United Ödeme Hizmetleri Ve Elektronik Para Kur. A.Ş.	--	--	24.588.056	--	--
Sportive Spor Malzemeleri Tic.A.Ş.	--	--	5.397.786	--	--
İş Perakende ve Toptan Elektrik Ticaret A.Ş.	--	--	6.910.158	--	--
TatilBudur Seyahat Acenteliği ve Turizm A.Ş.	--	--	449.623	--	--
	1.247.930.187	238.837.957	954.122.525	3.001.913	1.737.424

(*) Alım tutarı mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olan Kuledibi Binasının satın alınmasına ilişkindir.

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

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

(****) Tutarın 224.411.682 TL'si Kasaba Modern projesi kapsamında ödenen hasılat payı bedelinden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2025					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş. (*)	4.057.136.870	640.019.366	669.529.464	540.374	2.451.658
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (**)	50.695.353	--	137.379	3.023.125	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	3.241.703	--	42.094.325	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (***)	112.946.982	--	17.222.874	92.151	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	6.914.099	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	7.655.743	--	3.432.933	--	620.929
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	88.141	--	9.499.793	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	360.483	--	29.963.010	--	5.992
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	8.570.631	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	10.214.084	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.842.625	--	44.900.332	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş. (****)	1.045.100.336	--	--	28.346.055	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	1.360.184	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	147.792	--	--	--	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	56.520	--	--	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	1.249.723	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	1.163.428	--	8.290.126	--	64.196
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	31.769.331	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	459.458	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	10.719.299	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	--	29.517.201
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	381.389	--	6.028.759	--	--
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	--	--	921.612	--	--
	5.281.817.365	640.019.366	903.277.416	32.001.705	32.659.976

(*) 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.

(****) Tutarın 967.879.980 TL'si Kasaba Modern ve Litus İstanbul Altunizade projeleri kapsamında ödenen hasılat payı bedelinden oluşmaktadır.

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

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
Milli Reasürans Türk A.Ş.	118.320.222	133.033.351
	118.320.222	133.033.351

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Eylül 2026	30 Eylül 2025
Milli Reasürans Türk A.Ş.	33.853.036	7.506.979
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	27.020.177
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	6.086.138
	33.853.036	40.613.294

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2026	1 Ocak – 30 Eylül 2025
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	73.607.625	63.987.791
Kıdem tazminatı karşılığı	3.591.129	29.953.731
	77.198.754	93.941.522

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Eylül 2026		31 Aralık 2025	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	48,9303	49,0184	53,2647	53,3606
Avro	55,5567	55,6568	62,5141	62,6267

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.833.823	130.500	26.071
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.147.073	23.443	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.980.896	153.943	26.071
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.980.896	153.943	26.071
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	8.980.896	153.943	26.071
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	7.833.823	130.500	26.071
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	--	--	--

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	1.810.949	29.801	3.577
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	1.203.782	22.600	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	3.014.731	52.401	3.577
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.014.731	52.401	3.577
10. Ticari Borçlar	45.803.707	61.016	679.388
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	9.427.827	--	150.540
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	55.231.534	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	55.231.534	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	(52.216.803)	(8.615)	(826.351)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(43.992.757)	(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	--	--	--

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	638.540	(638.540)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	638.540	(638.540)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	144.842	(144.842)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	144.842	(144.842)
31 Aralık 2025		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(166.263)	166.263
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(166.263)	166.263
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(4.224.775)	4.224.775
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(4.224.775)	4.224.775

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 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 / (1)	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 ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: 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