

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu

1 Ağustos 2025

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

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Kurulu'na

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Ağustos 2025

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Sınırlı Denetim Raporu
Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)
Özet Kar veya Zarar Tablosu
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu
Özet Nakit Akış Tablosu
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tabloları.....	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları.....	5
Özet Nakit Akış Tabloları	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13
4 Bölümlere göre raporlama	14
5 Nakit ve nakit benzerleri	17
6 Finansal yatırımlar	18
7 Finansal borçlanmalar	19
8 Ticari alacaklar ve borçlar	21
9 Diğer alacaklar ve borçlar	22
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22
11 Stoklar	24
12 Maddi duran varlıklar	26
13 Maddi olmayan duran varlıklar	27
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	28
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	29
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	30
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31
18 Özkaynaklar	31
19 Hasılat ve satışların maliyeti	34
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	34
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	35
22 Finansman gelirleri/giderleri	35
23 Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar	36
24 Vergi varlık ve yükümlülükleri	37
25 Pay başına kazanç	38
26 İlişkili taraf açıklamaları	39
27 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	43
28 Raporlama döneminden sonraki olaylar	47
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	48

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.114.904.136	3.599.441.346
Nakit ve nakit benzerleri	5	811.071.821	396.823.876
Ticari alacaklar	8	19.124.658	97.596.587
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	2.994.862	14.263.701
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		16.129.796	83.332.886
Diğer alacaklar	9	11.574.617	14.066.894
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		11.574.617	14.066.894
Stoklar	11	2.728.133.300	2.723.938.881
Peşin ödenmiş giderler	16	484.200.566	346.291.728
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	296.773.892	148.534.635
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		187.426.674	197.757.093
Diğer dönen varlıklar	16	60.799.174	20.723.380
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>		60.799.174	20.723.380
Duran Varlıklar		48.636.150.236	52.005.448.965
Finansal yatırımlar	6	1.645.633.876	2.228.673.045
Ticari alacaklar	8	44.999.488	33.382.024
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		44.999.488	33.382.024
Stoklar	11	6.718.682.985	6.196.485.151
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	40.989.161	43.138.203
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	39.559.416.500	42.914.639.910
Maddi duran varlıklar	12	451.697.862	442.469.168
Maddi olmayan duran varlıklar	13	14.879.471	14.579.425
Peşin ödenmiş giderler	16	159.850.893	132.082.039
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		159.850.893	132.082.039
TOPLAM VARLIKLAR		52.751.054.372	55.604.890.311

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.921.949.168	5.758.479.901
Kısa vadeli borçlanmalar	7	715.224.441	2.138.579.918
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	22.281.654	144.741.303
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		692.942.787	1.993.838.615
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	1.431.904.211	2.574.832.663
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	73.922.030	154.353.791
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.357.982.181	2.420.478.872
Ticari borçlar	8	68.006.746	167.477.114
İlişkili taraflara ticari borçlar	26	19.450.737	102.148.803
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		48.556.009	65.328.311
Diğer borçlar	9	40.188.194	35.357.470
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		40.188.194	35.357.470
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	636.045.702	744.394.180
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		636.045.702	744.394.180
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.968.422	3.696.336
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	26	561.413	766.479
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		3.407.009	2.929.857
Kısa vadeli karşılıklar		10.359.716	58.463.712
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	6.229.144	5.254.286
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.130.572	53.209.426
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	16.251.736	35.678.508
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.815.310.249	4.215.178.936
Uzun vadeli borçlanmalar	7	-	283.332.910
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		-	283.332.910
Uzun vadeli karşılıklar	15	14.925.279	14.020.380
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		14.925.279	14.020.380
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	3.800.384.970	3.917.825.646
ÖZKAYNAKLAR		46.013.794.955	45.631.231.474
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	23.946.765.486	23.946.765.486
Pay ihraç primleri	18	11.383.112	11.383.112
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		140.363.221	129.353.081
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		157.058.019	146.047.879
Diğer kayıplar		(16.694.798)	(16.694.798)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.003.053.696	1.003.053.696
Geçmiş yıllar karları	18	19.581.926.099	18.541.160.001
Net dönem karı		371.553.341	1.040.766.098
TOPLAM KAYNAKLAR		52.751.054.372	55.604.890.311

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
	Not				
Hasılat	19	1.639.317.904	854.677.841	2.142.558.242	1.679.424.661
Satışların maliyeti (-)	19	(797.659.572)	(393.994.855)	(1.226.756.480)	(1.140.916.365)
Brüt Kar		841.658.332	460.682.986	915.801.762	538.508.296
Genel yönetim giderleri (-)	20	(162.159.493)	(90.610.914)	(147.844.088)	(88.911.983)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(37.606.523)	(9.048.556)	(32.377.243)	(20.528.441)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.166.771.775	1.159.951.944	2.983.886.928	2.976.626.571
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(901.716.346)	(360.011.112)	(168.689.036)	458.812.834
Esas Faaliyet Karı		906.947.745	1.160.964.348	3.550.778.323	3.864.507.277
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	526.323.872	526.323.872	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	3	11.293.434	3.492.393	1.766.935	658.952
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		1.444.565.051	1.690.780.613	3.552.545.258	3.865.166.229
Finansman gelirleri	22	441.157.509	230.011.684	85.276.480	28.608.343
Finansman giderleri (-)	22	(888.826.562)	(343.394.553)	(1.662.551.934)	(788.904.155)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(595.406.967)	47.378.157	1.328.846.414	351.128.921
Vergi Öncesi Karı		401.489.031	1.624.775.901	3.304.116.218	3.455.999.338
Vergi Gideri		(29.935.690)	(322.252.401)	-	-
- Dönem vergi gideri		(151.265.418)	(21.805.255)	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		121.329.728	(300.447.146)	-	-
Dönem Karı		371.553.341	1.302.523.500	3.304.116.218	3.455.999.338
Pay başına kazanç	25	0,0039	0,0136	0,0345	0,0360

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
	Not				
Dönem karı		371.553.341	1.302.523.500	3.304.116.218	3.455.999.338
Diğer kapsamlı gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		11.010.140	9.577.750	28.660.518	28.660.518
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	12	14.899.192	14.899.192	28.660.518	28.660.518
-Vergi etkisi	23	(3.889.052)	(5.321.442)	-	-
Diğer kapsamlı gelir		11.010.140	9.577.750	28.660.518	28.660.518
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		382.563.481	1.312.101.250	3.332.776.736	3.484.659.856

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	23.946.765.486	11.383.112		(17.750.004)	178.126.063	955.787.109	14.230.248.517	5.274.693.699	45.538.003.982
Transferler	-	-	-	-	-	-	47.266.587	5.227.427.112	(5.274.693.699)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	28.660.518	-	-	3.304.116.218	3.332.776.736
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	23.946.765.486	11.383.112	(17.750.004)	206.786.581	1.003.053.696	19.457.675.629	3.304.116.218	48.870.780.718
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	23.946.765.486	11.383.112	(16.694.798)	146.047.879	1.003.053.696	18.541.160.001	1.040.766.098	45.631.231.474
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.040.766.098	(1.040.766.098)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	11.010.140	-	-	371.553.341	382.563.481
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	23.946.765.486	11.383.112	(16.694.798)	157.058.019	1.003.053.696	19.581.926.099	371.553.341	46.013.794.955

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		371.553.341	3.304.116.218
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	12.664.839	12.690.156
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(292.385.609)	(79.245.860)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	1.458.094	(2.126.282)
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	(293.843.703)	(77.119.578)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.388.682	7.577.413
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		3.388.682	7.577.413
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(807.662.009)	(2.728.553.657)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(864.377.306)	(2.896.481.429)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	56.715.297	167.927.772
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(11.293.434)	(1.766.935)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(11.293.434)	(1.766.935)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		29.935.690	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	301.627.518	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		502.972.281	1.636.035.597
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(381.881.175)	(18.377.997)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	884.853.456	1.654.413.594
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(11.479.266)	(4.691.343)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(649.344.458)	(1.675.495.700)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(550.022.425)	470.665.889
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		66.916.986	5.602.432
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		11.268.839	(34.244.177)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		55.648.147	39.846.609
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		2.492.277	14.788.889
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		2.492.277	14.788.889
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(232.548.550)	385.262.442
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(165.677.692)	189.780.037
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(99.470.368)	(322.292.935)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(82.698.066)	(18.534.815)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(16.772.302)	(303.758.120)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.830.724	(33.489.840)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		4.830.724	(33.489.840)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(108.348.478)	(619.497.651)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(108.348.478)	(619.497.651)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		272.086	1.979.377
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(108.581.420)	160.406.328
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(40.075.794)	161.650.974
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(68.505.626)	(1.244.646)
		(1.190.136.860)	253.204.968
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(110.727)	(1.915.854)
Alınan faizler	5,19	381.338.828	85.276.480
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(151.265.418)	-
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(960.174.177)	336.565.594
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		6.424.504.433	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(2.506.531.235)	(62.738.399)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		56.216	-
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		56.216	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(7.350.604)	(1.934.844)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.127.002)	(700.468)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.223.602)	(1.234.376)
Alınan temettümler		536.323.872	6.752.433
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		4.447.002.682	(57.920.810)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	892.500.923	2.101.290.475
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(2.967.544.762)	(1.736.322.170)
Ödenen faiz	7	(1.050.060.303)	(1.567.332.690)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3.125.104.142)	(1.202.364.385)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		361.724.363	(923.719.601)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		11.479.266	4.691.343
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		373.203.629	(919.028.258)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	396.316.179	1.008.611.822
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		40.501.969	7.061.822
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	810.021.777	96.645.386

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 72'dir (31 Aralık 2024: 72).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 1 Ağustos 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 ölçülenler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3.132,17	%220	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	%291	1,16674
30 Haziran 2024	2.319,29	%324	1,35049

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil / tediyelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

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

**30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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'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 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

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

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

UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 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 mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
- UFRS 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 üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Haziran 2025 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 2024 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. 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.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2025	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024
Kanyon	50	40.989.161	50	43.138.203
		40.989.161		43.138.203

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

Kanyon	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	258.461.572	194.467.825
Duran varlıklar	7.845.707	3.283.209
Kısa vadeli borçlar	(174.168.992)	(98.131.162)
Uzun vadeli borçlar	(10.159.965)	(13.343.465)
Net varlıklar	81.978.322	86.276.407

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (devamı)

Kanyon	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Gelirler	514.326.025	459.033.281
Giderler (-)	(491.739.158)	(455.499.412)

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 11.293.434 TL tutarında karı (30 Haziran 2024: 1.766.935 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 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Konak Ofis Binası	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Haziran 2025															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141.626.342	642.822.706	-	784.449.048
Kira Geliri	10.748.993	261.158.042	1.915.202	3.542.088	180.890.120	-	7.674.889	259.761.897	4.770.008	28.764.917	19.809.951	764.426	-	2.841.909	782.642.442
Üst Hakkı Gelirleri						65.983.608								-	65.983.608
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	197.652	-	310.316	-	-	-	-	3.581.377	-	-	-	-	4.089.345
Diğer Gelirler	-	1.052.554	-	-	203.274	-	106.756	-	4.158	786.719	-	-	-	-	2.153.461
Gayrimenkul Gelirleri	10.748.993	262.210.594	2.112.854	3.542.088	181.403.711	65.983.608	7.781.646	259.761.897	4.774.167	33.133.012	19.809.951	142.390.768	642.822.706	2.841.909	1.639.317.904
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.027.959	556.290.544	-	652.318.504
İşletme Giderleri	-	19.203.596	511.080	-	42.246.170	-	235.834	-	4.958.233	33.152.942	-	2.324.447	-	1.516.121	104.148.423
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	754.274	3.874.017	456.524	98.504	4.255.205	-	323.546	125.272	2.669.928	2.700.515	-	106.176	2.086	377.952	15.743.997
Sigorta Giderleri	497.245	4.577.411	304.942	160.077	2.143.787	-	41.967	9.889.108	-	4.299.749	-	196.453	-	687.139	22.797.879
Diğer	66.283	925.254	199.037	54.206	152.045	-	178.660	-	309.827	487.887	-	512	-	277.058	2.650.769
Satışların Maliyeti	1.317.802	28.580.278	1.471.582	312.787	48.797.207	-	780.007	10.014.381	7.937.988	40.641.093	-	98.655.547	556.292.630	2.858.271	797.659.572
Brüt Kar	9.431.191	233.630.316	641.272	3.229.301	132.606.504	65.983.608	7.001.639	249.747.516	(3.163.821)	(7.508.081)	19.809.951	43.735.221	86.530.076	(16.362)	841.658.332
Sermaye yatırımları	-	38.652.525	-	-	9.631.940	-	-	-	-	3.797.893	1.021.825.358	-	653.094.642	2.004.492.949 (*)	3.731.495.306

(*) Tutarın 1.054.236.845 TL'si İzmir Şehitler Arsası, 362.224.967 TL'si İçerenköy Ofis Binaları alımlarından kaynaklanmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Haziran 2024															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.259.561	1.269.556.547	-	1.321.816.109
Kira Geliri	11.738.002	147.643.166	1.129.045	3.335.616	165.825.428	-	10.108.922	262.777.153	3.943.370	19.791.804	217.375	143.377	-	-	626.653.258
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	188.563.016	-	-	-	-	-	-	-	-	188.563.016
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	261.053	-	445.606	-	-	-	-	2.961.346	-	-	-	-	3.668.005
Diğer Gelirler	5.686	605.761	-	12.345	509.737	-	27.206	-	4.101	665.086	-	875	-	27.056	1.857.854
Gayrimenkul Gelirleri	11.743.688	148.248.927	1.390.098	3.347.961	166.780.771	188.563.016	10.136.128	262.777.153	3.947.471	23.418.237	217.375	52.403.814	1.269.556.547	27.056	2.142.558.242
Konuş Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.939.621	1.047.468.671	-	1.079.408.292
İşletme Giderleri	-	27.045.146	1.066.988	-	28.479.165	-	-	-	4.926.810	31.818.662	-	2.089.829	-	1.452	95.428.052
Sigorta Giderleri	425.895	5.293.982	259.729	135.847	1.998.029	-	-	12.153.560	41.243	731.508	4.381.585	229.326	-	88.076	25.738.779
Vergi, Resim ve Hariç Gideleri	785.030	6.434.393	513.888	91.679	4.196.244	2.507.199	360.264	2.707.531	462.981	1.966.566	-	207.576	369.971	105.921	20.709.243
Diğer	172.919	14.909	49.196	51.958	1.170.947	-	-	-	-	89.809	18.879	23.216	-	3.880.281	5.472.114
Satışların Maliyeti	1.383.844	38.788.430	1.889.801	279.484	35.844.386	2.507.199	360.264	14.861.091	5.431.033	34.606.545	4.400.463	34.489.568	1.047.838.642	4.075.730	1.226.756.480
Brüt Kar	10.359.844	109.460.497	(499.703)	3.068.477	130.936.385	186.055.817	9.775.864	247.916.062	(1.483.562)	(11.188.308)	(4.183.088)	17.914.246	221.717.905	(4.048.674)	915.801.762
Sermaye yatırımları	672.883	30.887.909	16.294	-	1.637.897	-	-	-	-	-	-	510.034	359.627.938	363.653.294	757.006.248

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Bölüm gelirleri	1.639.317.904	2.142.558.242
Toplam hasılat	1.639.317.904	2.142.558.242

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Bölüm giderleri	(797.659.572)	(1.226.756.480)
Toplam satışların maliyeti	(797.659.572)	(1.226.756.480)

Varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bölüm varlıkları	49.006.232.785	51.835.063.942
Diğer varlıklar	64.124.146	130.978.611
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	3.680.697.441	3.638.847.758
Toplam varlıklar	52.751.054.372	55.604.890.311

Yükümlülükler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Bölüm yükümlülükleri	6.603.779.482	9.698.340.161
Diğer yükümlülükler	133.479.935	275.318.676
Toplam yükümlülükler	6.737.259.417	9.973.658.837

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadesiz mevduat	11.550.777	8.953.779
Vadeli mevduat	799.521.044	387.636.749
Diğer hazır değerler	-	233.348
Toplam	811.071.821	396.823.876

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(1.050.044)	(507.697)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	810.021.777	396.316.179

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	30 Haziran 2025
TL	%48,00	Temmuz 2025	799.521.044
			799.521.044
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2024
TL	%46,75-48,00	Ocak 2025	387.636.749
			387.636.749

6. Finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.189.423.476	1.697.528.511
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	456.210.400	531.144.534
Toplam	1.645.633.876	2.228.673.045

30 Haziran 2025 tarihinde finansal yatırımlarda 247.585.439 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 247.585.439 adet).

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.228.673.045	1.734.594.682
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(583.039.169)	(167.927.772)
Transfer	-	679.409.580
Kapanış bakiyesi	1.645.633.876	2.246.076.490

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış tahviller/bonolar	715.224.441	2.019.930.887
Kira Sertifikası	-	118.649.031
Toplam	715.224.441	2.138.579.918

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	-	222.890.392
Çıkarılmış tahviller	1.431.904.211	2.351.942.271
Toplam	1.431.904.211	2.574.832.663

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	-	283.332.910
Toplam	-	283.332.910

31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

				31 Aralık 2024
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	50,00	506.223.302	222.890.392	283.332.910
Toplam			222.890.392	283.332.910

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde nakdi kredi kullanmamıştır (31 Aralık 2024 tarihinde 1.050.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü
esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGYK2519	48,00	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	532.906.002
TRISISGY82512	47,00	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	898.998.209
TRFISGY72510	52,00	500.000.000	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	557.041.355
TRFISGY82519	50,00	150.000.000	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	158.183.086
2.000.000.000					2.147.128.652

31 Aralık 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGY12519	39,00	583.369.652	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	680.773.377
TRISISGYK2519	48,00	583.369.652	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	621.028.937
TRISISGY82512	47,00	991.728.409	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.050.139.958
TRFISGY52512	53,22	233.347.861	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	248.239.775
TRFISGY62511	50,67	466.695.722	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	478.367.446
TRFISGY72510	50,78	583.369.652	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	652.306.789
TRFISGY42513	49,88	408.358.757	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	455.954.593
TRFISGY82519	50,45	175.010.896	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	185.062.283
TRDLVNT32513	43,00	116.673.930	16 Aralık 2024	17 Mart 2025	118.649.031
4.141.924.531					4.490.522.189

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.996.745.491	8.257.790.052
Finansal borçlanma alımları	892.500.923	2.101.290.475
Anapara ödemesi	(2.967.544.762)	(1.736.322.170)
Faiz ödemesi	(1.050.060.303)	(1.567.332.690)
Faiz tahakkuku	888.826.562	1.662.546.942
Parasal kayıp/kazanç	(613.339.259)	(1.669.174.425)
Kapanış bakiyesi	2.147.128.652	7.048.798.184

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	16.005.796	81.167.281
Alacak senetleri	124.000	2.165.605
Şüpheli ticari alacaklar	10.091.957	10.154.478
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(10.091.957)	(10.154.478)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	2.994.862	14.263.701
	19.124.658	97.596.587
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	48.556.009	65.328.311
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	19.450.737	102.148.803
	68.006.746	167.477.114

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların 10.091.957 TL (31 Aralık 2024: 10.154.478 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(10.154.478)	(13.599.317)
Dönem gideri (-)	(3.651.490)	(816.775)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	2.193.396	2.943.057
Parasal kayıp/kazanç	1.520.615	2.551.926
Kapanış bakiyesi	(10.091.957)	(8.921.109)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	44.999.488	33.382.024
	44.999.488	33.382.024

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	11.574.617	14.066.894
Toplam	11.574.617	14.066.894

(*) Tutarın 3.505.180 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2024: 4.083.522 TL) oluşmaktadır.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	39.864.352	35.171.493
Diğer kısa vadeli borçlar	323.842	185.977
Toplam	40.188.194	35.357.470

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	39.559.416.500	42.914.639.910
Toplam	39.559.416.500	42.914.639.910

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 10.393.992.670 TL'dir (31 Aralık 2024: 13.546.329.589 TL).

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	1.342.636.922	-	-	(64.011.922)	1.278.625.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	12.927.933.523	38.652.525	-	145.997.952	13.112.584.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	239.607.417	-	-	9.057.583	248.665.000
Maslak Ofis Binası	1.935.054.639	-	-	(59.394.639)	1.875.660.000
Taksim Ofis Lamartine	1.136.338.745	-	-	65.521.255	1.201.860.000
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	4.687.375.156	9.631.940	-	285.830.404	4.982.837.500
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	257.254.349	-	-	11.145.651	268.400.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	12.192.515.571	-	-	372.984.429	12.565.500.000
İzmir Ege Perla AVM	1.458.534.970	3.797.893	-	122.312.137	1.584.645.000
Levent Arsası	27.418.374	-	-	1.211.626	28.630.000
İzmir Şehitler Arsası	-	1.054.236.845	-	(46.236.845)	1.008.000.000
İzmir Konak Ofis Binası	-	1.021.825.358	-	17.154.642	1.038.980.000
İçerenköy Ofis Binaları	-	362.224.967	-	2.805.033	365.030.000
İstanbul Finans Merkezi Arsası	6.709.970.244	16.161.707	(6.726.131.951)	-	-
Toplam	42.914.639.910	2.506.531.235	(6.726.131.951)	864.377.306	39.559.416.500

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 848.626.050 TL (30 Haziran 2024: 815.216.275 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 145.341.069 TL'dir (30 Haziran 2024: 147.348.189 TL).

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan altı bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2025 yılının Haziran ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2025	2024
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İzmir Ege Perla AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
İzmir Şehitler Arsası	Emsal karşılaştırma	-
İzmir Konak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	-
İçerenköy Ofis Binaları	Emsal karşılaştırma	-
İstanbul Finans Merkezi Projesi	-	Emsal karşılaştırma

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	1.139.664.627	672.884	38.637.265	1.178.974.776
İstanbul Marmarapark AVM	2.947.916.779	-	184.912.258	3.132.829.037
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	11.390.615.671	30.887.909	553.744.322	11.975.247.902
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	202.700.442	-	28.192.247	230.892.689
Maslak Ofis Binası	1.864.346.797	16.294	121.892.044	1.986.255.135
Taksim Ofis Lamartine	1.007.934.860	-	38.861.044	1.046.795.904
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	4.127.083.490	1.637.897	172.578.343	4.301.299.730
İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	222.062.360	-	7.008.523	229.070.883
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	11.096.177.743	-	627.031.551	11.723.209.294
İzmir Ege Perla AVM	1.132.000.043	-	70.230.112	1.202.230.155
Levent Arsası	30.599.376	-	1.137.058	31.736.434
İstanbul Finans Merkezi	6.010.381.181	29.523.415	1.052.256.662	7.092.161.258
Toplam	41.171.483.369	62.738.399	2.896.481.429	44.130.703.197

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<i>Tamamlanan Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (1)	236.072.049	332.100.008
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (2)	2.492.061.251	2.391.838.873
Toplam	2.728.133.300	2.723.938.881

Uzun vadeli stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Tuzla Konut Projesi(3)	1.979.206.789	1.974.143.710
Profilo AVM (4)	2.419.946.849	2.673.400.321
Balmumcu Projesi (5)	475.008.035	551.658.876
Kasaba Modern Projesi (6)	1.794.192.750	1.240.797.385
Çekmeköy Ömerli Arsaları	100.000.159	100.000.159
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(49.671.597)	(343.515.300)
Toplam	6.718.682.985	6.196.485.151

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Stoklar (devamı)

(1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 959 adedinin teslimi yapılmıştır.

(2) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 30 Haziran 2025 itibarıyla taşınmazlardan 57 adetinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 144.681.656 TL'dir (31 Aralık 2024: 547.095.466 TL).

(3) Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, projenin geliştirilmesi için arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmasına karar verilmiştir.

(4) Şirket portföyüne 2024 yılında dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artas İnşaat ile imzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde Artas İnşaat tarafından konut projesi geliştirilecektir.

(5) Şirket portföyüne 1 Eylül 2022 tarihinde dahil edilen Balmumcu Binası'nın yıkım işlemleri tamamlanmış olup, 70 adet üniteden oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

(6) Projede toplam 165 villa/konut yer almakta olup, ilk etabı 61 villa/konuttan oluşmaktadır.

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

	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(343.515.300)	(279.301.044)
Dönem gideri (-)	(29.429.748)	(68.550.692)
Değer düşüklüğü iptali	323.273.451	145.670.270
Kapanış bakiyesi	(49.671.597)	(202.181.466)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	488.207.059	2.364.881	10.060.787	68.489.154	569.121.881
Alımlar	-	-	-	6.127.002	6.127.002
Çıkışlar	-	-	-	(101.191)	(101.191)
Gerçeğe uygun değer farkı	14.899.192	-	-	-	14.899.192
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	503.106.251	2.364.881	10.060.787	74.514.965	590.046.884
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	57.878.601	2.364.881	4.689.405	61.719.828	126.652.715
Dönem gideri	8.570.650	-	1.009.628	2.161.004	11.741.282
Çıkışlar	-	-	-	(44.975)	(44.975)
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	66.449.251	2.364.881	5.699.033	63.835.857	138.349.022
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	430.328.458	-	5.371.383	6.769.327	442.469.168
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	436.657.000	-	4.361.754	10.679.108	451.697.862

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	454.572.543	2.364.882	14.007.985	67.411.024	538.356.434
Alımlar	-	-	-	700.468	700.468
Gerçeğe uygun değer farkı	28.660.518	-	-	-	28.660.518
30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi	483.233.061	2.364.882	14.007.985	68.111.492	567.717.420
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	41.308.302	2.364.882	5.058.577	57.841.191	106.572.952
Dönem gideri	8.191.687	-	1.400.802	1.973.967	11.566.456
30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi	49.499.989	2.364.882	6.459.379	59.815.158	118.139.408
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	413.264.241	-	8.949.408	9.569.833	431.783.482
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	433.733.072	-	7.548.606	8.296.334	449.578.012

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 436.657.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (30 Haziran 2024: 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 53.555.205 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 2025 açılış bakiyesi	89.481.974	89.481.974
Alımlar	1.223.602	1.223.602
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	90.705.576	90.705.576
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	74.902.548	74.902.548
Dönem gideri	923.557	923.557
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	75.826.105	75.826.105
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	14.579.425	14.579.425
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	14.879.471	14.879.471
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	85.284.166	85.284.166
Alımlar	1.234.376	1.234.376
30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi	86.518.542	86.518.542
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	72.868.600	72.868.600
Alımlar	1.123.700	1.123.700
30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi	73.992.300	73.992.300
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	12.415.566	12.415.566
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	12.526.242	12.526.242

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 71.717.056 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Borç karşılıkları	2.855.656	51.721.931
Dava karşılıkları	1.274.916	1.487.495
Toplam	4.130.572	53.209.426

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	944.093.378	1.110.675.387
Alınan ipotekler	1.047.040	1.221.623
Toplam	945.140.418	1.111.897.010

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	11.069.599.309	12.212.779.754
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 (**)	9.962.360	12.208.655
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	11.079.561.669	12.224.988.409

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 414.850.509 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında 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. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla %0,02'dir (31 Aralık 2024: %0,03).

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla 1.274.916 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 99 adet dava ve 91 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 30 Haziran 2025 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	698.763.389	1.384.796.386
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.525.282.337	3.426.378.563
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	5.202.367.066	6.045.165.875
Toplam	9.426.412.792	10.856.340.824

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılıkları	6.229.144	5.254.286
Toplam	6.229.144	5.254.286

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	14.925.279	14.020.380
Toplam	14.925.279	14.020.380

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 2025 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %21,85 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,98 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. (31 Aralık 2024: yıllık %21,85 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,98 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	14.020.380	23.643.103
Hizmet maliyeti	1.125.220	4.212.717
Faiz maliyeti	2.039.497	1.030.979
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(110.727)	(1.915.854)
Parasal kayıp/kazanç	(2.149.091)	(4.914.980)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	14.925.279	22.055.965

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

Peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 26)	296.773.892	148.534.635
İş avansları (*)	166.673.935	194.002.390
Gelecek aylara ait giderler	20.752.739	3.754.703
Toplam	484.200.566	346.291.728

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İş avansları(*)	124.678.548	117.302.804
Gelecek yıllara ait giderler	35.172.345	14.779.235
Toplam	159.850.893	132.082.039

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

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	31.122.088	19.455.076
Devreden KDV	27.243.476	-
Verilen depozito ve teminatlar	400.702	1.268.304
Diğer çeşitli dönen varlıklar	2.032.908	-
Toplam	60.799.174	20.723.380

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	12.911.543	32.635.870
Ödenecek SGK kesintileri	3.340.193	3.042.638
Toplam	16.251.736	35.678.508

Ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler	3.407.009	2.929.857
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 26)	561.413	766.479
Toplam	3.968.422	3.696.336

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	636.045.702	744.394.180
Toplam	636.045.702	744.394.180

(*) 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30 Haziran 2025		31 Aralık 2024
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,50	503.388.303	52,22	500.638.265
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,46	387.884.983	40,74	390.635.021
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2024: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2024: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. Özkaynaklar (devamı)

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

30 Haziran 2025

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	40.868.631.520	23.946.765.486	(16.921.866.034)
Paylara ihraç primleri	15.306.957	11.383.112	(3.923.845)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.532.256.002	1.003.053.696	(529.202.306)
Toplam	42.416.194.479	24.961.202.294	(17.454.992.185)

31 Aralık 2024

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	40.868.631.520	23.946.765.486	(16.921.866.034)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	15.306.957	11.383.112	(3.923.845)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.532.256.002	1.003.053.696	(529.202.306)
Toplam	42.416.194.479	24.961.202.294	(17.454.992.185)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 23.946.765.486 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, 11.383.112 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.003.053.696	1.003.053.696
Toplam	1.003.053.696	1.003.053.696

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş Yıllar Karları

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karları	19.581.926.099	18.541.160.001
Toplam	19.581.926.099	18.541.160.001

Kar dağıtımı

Şirket'in 20 Mart 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan şirket finansal tablolarında net dağıtılabılır dönem karı oluşmaması sebebiyle kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

Şirket'in 20 Mart 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda Sermaye Piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolara göre oluşan 2024 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	-
Ortaklara kar payı	-
2. Tertip kanuni yedek akçe	-
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	-
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	1.040.766.098
Toplam	1.040.766.098

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Konut satış gelirleri	784.449.048	385.227.050	1.321.816.109	1.310.136.585
Kira gelirleri	782.642.442	400.424.621	626.653.258	311.339.255
Üst hakkı gelirleri	65.983.608	65.983.608	188.563.016	54.558.685
Aidat ve hizmet gelirleri	4.089.345	1.971.818	3.668.005	1.916.790
Diğer gelirler	2.153.461	1.070.744	1.857.854	1.473.346
Toplam hasılat	1.639.317.904	854.677.841	2.142.558.242	1.679.424.661

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Konut satış maliyetleri	(652.318.504)	(359.841.150)	(1.079.408.292)	(1.071.467.212)
İşletme giderleri	(104.148.423)	(46.776.497)	(95.428.052)	(43.593.343)
Vergi resim ve harç giderleri	(15.743.997)	3.141.341	(20.709.243)	(10.232.517)
Sigorta giderleri	(22.797.879)	(11.172.506)	(25.738.779)	(13.110.117)
Diğer	(2.650.769)	20.653.957	(5.472.114)	(2.513.176)
Toplam	(797.659.572)	(393.994.855)	(1.226.756.480)	(1.140.916.365)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(106.527.348)	(62.186.116)	(101.727.361)	(55.656.702)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(29.117.416)	(14.464.447)	(13.080.184)	(10.789.965)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(12.664.839)	(8.120.631)	(12.690.156)	(6.989.392)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(5.294.123)	(2.647.374)	(5.636.714)	(3.382.985)
Dava giderleri	(2.837.614)	(1.988.812)	(11.929.466)	(10.564.304)
Vergi, resim ve harç giderleri	(740.465)	(112.625)	(1.342.490)	(673.057)
Diğer	(4.977.688)	(1.090.909)	(1.437.717)	(855.578)
Toplam	(162.159.493)	(90.610.914)	(147.844.088)	(88.911.983)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(25.049.844)	(7.833.609)	(23.147.167)	(15.072.086)
Satış komisyonu giderleri	(11.570.552)	(672.427)	(7.979.835)	(4.696.487)
Satış ofisi giderleri	(986.108)	(543.154)	(885.436)	(722.824)
Diğer	(19)	634	(364.805)	(37.044)
Toplam	(37.606.523)	(9.048.556)	(32.377.243)	(20.528.441)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	864.377.306	864.377.306	2.896.481.429	2.896.481.429
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	293.843.703	293.843.703	77.119.578	77.119.579
Kur farkı geliri	-	-	6.054.022	(8.435)
Diğer gelirler	8.550.766	1.730.935	4.231.899	3.033.998
Toplam	1.166.771.775	1.159.951.944	2.983.886.928	2.976.626.571
	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	(301.627.518)	-	-	-
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(583.039.169)	(466.678.890)	(167.927.772)	151.687.189
Kur farkı gideri	(1.978.815)	(775.657)	-	-
Şüpheli alacak karşılığı	(1.458.094)	(1.181.272)	(761.159)	(761.159)
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	-	111.588.198	-	304.083.161
Diğer giderler	(13.612.750)	(2.963.491)	(105)	3.803.643
Toplam	(901.716.346)	(360.011.112)	(168.689.036)	458.812.834
	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Temettü gelirleri	526.323.872	526.323.872	-	-
Toplam	526.323.872	526.323.872	-	-

22. Finansman gelirleri/giderleri

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Finansman gelirleri				
Banka mevduatı faiz gelirleri	381.338.828	230.011.684	85.276.480	28.608.343
Menkul kıymet alım-satım karı	59.818.681	-	-	-
Toplam	441.157.509	230.011.684	85.276.480	28.608.343

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. Finansman gelirleri/giderleri (devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Finansman giderleri (-)				
Faiz giderleri	(884.853.456)	(343.365.684)	(1.654.413.594)	(784.035.326)
Komisyon giderleri	(3.973.106)	(28.869)	(8.133.349)	(4.863.837)
Diğer finansman giderleri	-	-	(4.991)	(4.992)
Toplam	(888.826.562)	(343.394.553)	(1.662.551.934)	(788.904.155)

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

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

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(6.066.648.278)	(11.619.637.465)
Alınan Sipariş Avansları	(95.808.853)	162.386.531
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	(44.833)	1.236.651
Maddi duran varlıklar	236.381	946.846
Maddi olmayan duran varlıklar	1.622.547	3.182.827
Peşin Ödenmiş Giderler	74.096.879	(88.600.874)
Stoklar	972.831.974	2.171.535.749
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(559.898.446)	-
Ödenmiş Sermaye	(3.559.259.824)	(7.655.392.604)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	(1.626.766)	(3.498.911)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	43.012.544	77.732.111
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(143.346.911)	(303.384.523)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.798.462.970)	(5.985.781.268)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	5.471.241.311	13.859.312.453
Hasılat	(236.386.795)	(783.590.635)
Satışların Maliyeti	10.869.947	925.966.777
Pazarlama Giderleri	2.927.838	7.901.402
Genel Yönetim Giderleri	8.886.409	35.812.950
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.314.647.632	13.008.559.814
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	336.460.702	269.503.171
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	2.767.259	12.892.686
Finansman Gelirleri	(17.001.075)	(23.709.778)
Finansman Giderleri	48.069.394	405.976.066
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(595.406.967)	2.239.674.988

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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.

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kurumlar ve gelir vergisi	(151.265.418)	-
Peşin Ödenen Vergiler	151.265.418	-
Vergi borçları (net)	-	-

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
Dönem vergi gideri	(151.265.418)	-
Ertelenmiş vergi geliri	121.329.728	-
Toplam Vergi Gideri	(29.935.690)	-

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.

2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.800.384.970	3.917.825.646
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.800.384.970	3.917.825.646

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü
esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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

Hesap Adı	30 Haziran 2025 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2024 Birikmiş Geçici Farklar	30 Haziran 2025 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	31 Aralık 2024 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8.841.933.142	9.247.513.234	(2.652.579.943)	(2.774.253.970)
Stoklar	3.764.917.586	3.706.957.204	(1.129.475.276)	(1.112.087.161)
Peşin Ödenmiş Giderler	170.474.618	112.447.696	(51.142.385)	(33.734.309)
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	6.714.655	13.377.940	(2.014.397)	(4.013.383)
Sabit Kıymetler	2.397.547	3.305.640	(719.264)	(991.692)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(14.925.279)	(14.020.380)	4.477.584	4.206.114
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(6.229.144)	(5.254.286)	1.868.743	1.576.286
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(1.484.368)	(1.447.818)	445.310	434.346
Diğer	(95.848.859)	(3.460.409)	28.754.658	1.038.123
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net			(3.800.384.970)	(3.917.825.646)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(3.917.825.646)
MDV yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	(3.889.052)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	121.329.728
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(3.800.384.970)

25. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	371.553.341	3.304.116.218
Pay başına kazanç	0,0039	0,0345
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0039	0,0345

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde
95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	799.521.044	387.277.819
Vadesiz mevduat	11.550.777	8.953.346
Diğer hazır değerler	-	233.348
Toplam	811.071.821	396.464.513

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 414.850.509 TL (31 Aralık 2024: 489.242.279 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan finansal varlıklar İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ve Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	30 Haziran 2025			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	54.000	1.366.619	9.090.272	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	-	63.724
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	261.624	-	1.483.920	295.539
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	60.000	21.286.753	3.126.869	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	1.992.083	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	646.447	-	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	1.968.593	274.099.893	12.921	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.275	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	427.024	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic.A.Ş.	4.198	-	-	202.150
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	8.901	-
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	-	-	62.383	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	705	-
Diğer	-	20.627	3.243.384	-
	2.994.862	296.773.892	19.450.737	561.413

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2024				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	3.166.869	3.822.987	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	118.023	-	-	76.844
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	2.859.922	-	2.252.788	689.635
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	40.253.074	38.339.871	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	140.253	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.677.035	-	19.150	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	7.005.845	105.107.597	10.043.226	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	21.084	-	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler	1.328	-	59.989	-
Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	762.765	-	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	8.870	-	127.574	-
Trakya Yatırım Holding	639.044	-	45.831.843	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.169.785	-	-	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	67.134	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	823	-
Diğer	-	7.095	1.443.165	-
	14.263.701	148.534.635	102.148.803	766.479

31 Aralık 2024		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	-	397.017.982

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2025				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş. (*)	2.390.451.570	350.987.802	323.129.721	497.429	1.381.231
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (**)	25.069.224	-	50.000	1.441.070	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.516.764	-	20.517.854	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (***)	63.728.525	-	8.379.374	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	3.334.975	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	5.330.484	-	1.624.478	-	412.551
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	39.179	-	4.660.349	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	266.355	-	14.669.920	-	4.427
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş.	-	-	4.079.183	1.109	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	5.019.845	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.356.076	-	21.556.034	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	52.154.195	-	-	10.808.189	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	616.484	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	109.201	-	2.124.328	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	41.761	-	-	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	600.542	-	-
Trakya Yatırım Holding	278.014	-	4.083.036	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	15.634.172	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	204.102	-	-
Sportive Spor Malzemeleri	-	-	2.609.840	4.881	-
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	-	-	5.311.712	-	-
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	21.809.785
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	50.076	-	2.027.164	-	-
Toplam	2.540.391.424	350.987.802	440.233.113	12.752.678	23.607.994

(*) 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.

2025 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında hasılat payı bedeli bulunmamaktadır (30 Haziran 2024: 27.982.164 TL). 30 Haziran 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 515.641.986 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (30 Haziran 2024: 149.500.241 TL). 30 Haziran 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 135.692.676 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. (30 Haziran 2024: bulunmamaktadır)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	758.765	82.928.971	262.539.723	256.490	600.023
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	24.838.503	-	-	1.165.274	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.769.765	-	16.097.210	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	217.374	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	35.389.598	-	7.505.198	47.159	278.528
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.469.770	-	12.302.800	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	1.292.659	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.987.661	-	1.113.937	4.814	663,0889065
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	452.725	-	3.915.830	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	21.998.330	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönl. A.Ş.	-	-	2.607.649	-	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	10.432.224	-	4.408.181	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	48.048.979	-	-	-	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	465.463	-	-
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm. ve İşlet. A.Ş.	6.588	-	-	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	220.082	-	1.606.176	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	54.344	-	-	-	-
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	-	-	1.122.766	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	599.393	-	-
Trakya Yatırım Holding	937.421	-	3.224.581	-	-
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	190.181	-	-	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	6.436.762	-	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic. A.Ş.	-	-	1.517.877	-	-
Toplam	129.556.606	82.928.971	348.971.909	1.473.737	879.214

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

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

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	58.374.649	136.192.548
Milli Reasürans Türk A.Ş.	22.281.654	26.092.272
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.547.381	18.161.243
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	-	118.649.031
Toplam	96.203.684	299.095.094

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Haziran 2025	30 Haziran 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	14.920.911	32.980.497
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.597.937	5.471.536
Milli Reasürans Türk A.Ş.	5.226.047	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	2.858.667
Toplam	23.744.895	41.310.700

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak – 30 Haziran 2025	1 Ocak – 30 Haziran 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	24.673.394	29.971.142
Kıdem tazminatı karşılığı	2.239.461	3.366.678
	26.912.855	33.337.820

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	39,7408	39,8124	41,1629	41,2370
Avro	46,6074	46,6913	42,8616	42,9388

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

30 Haziran 2025			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	11.484.663	167.443	103.639
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	11.484.663	167.443	103.639
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	11.484.663	167.443	103.639
10. Ticari Borçlar	383.709	726	7.599
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.748.011	-	144.524
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	7.131.720	726	152.123
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	7.131.720	726	152.123
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	4.352.943	166.717	(48.484)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	11.100.954	166.716	96.040
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 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 2024			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	8.824.724	118.334	92.244
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.824.724	118.334	92.244
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.824.724	118.334	92.244
10. Ticari Borçlar	33.053.021	117.368	657.054
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.340.953	8.400	139.607
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	39.393.974	125.768	796.661
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	-
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	39.393.974	125.768	796.661
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	(30.569.251)	(7.434)	(704.416)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(24.228.297)	965	(564.809)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Haziran 2025		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	662.542	(662.542)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	662.542	(662.542)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	447.618	(447.618)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	447.618	(447.618)
31 Aralık 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.973	(3.973)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	3.973	(3.973)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.420.862)	2.420.862
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(2.420.862)	2.420.862

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirketimiz taşınmazlarından Ankara İş Kule Binası 3 Temmuz 2025 tarihinde 1.215.000.000 TL+KDV bedelle satılmıştır. Bir sonraki dönemde kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilecektir.

Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Parmakkapı Hizmet Binası 21 Temmuz 2025 tarihinde 600.000.000 TL+KDV bedelle satın alınmıştır. Bir sonraki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilişkilendirilecektir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.267.282.223	927.968.410
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)	50.647.354.121	53.975.061.619
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	40.989.161	43.138.203
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		795.428.867	658.722.079
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	52.751.054.372	55.604.890.310
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	2.147.128.652	4.996.745.490
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	4.130.572	53.209.426
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	46.013.794.955	45.631.231.473
Diğer kaynaklar		4.586.000.193	4.923.703.922
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	52.751.054.372	55.604.890.311
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	811.071.821	396.823.876
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	28.630.000	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	36.581.861	43.138.203
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	414.850.509	489.242.280
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)	811.071.821	396.464.512

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	96%	97%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	2%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	6%	12%	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	1%	Azami %10