

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Dipnotları

30 Ekim 2025

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

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Özet Kar veya Zarar Tablosu

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özet Nakit Akış Tablosu

Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
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	15
4 Bölümlere göre raporlama	15
5 Nakit ve nakit benzerleri	18
6 Finansal yatırımlar	19
7 Finansal borçlanmalar	20
8 Ticari alacaklar ve borçlar	22
9 Diğer alacaklar ve borçlar	22
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
11 Stoklar	25
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	36
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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.348.015.647	3.869.557.171
Nakit ve nakit benzerleri	5	751.116.776	426.603.055
Ticari alacaklar	8	78.949.291	104.920.607
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	3.735.221	15.334.103
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		75.214.070	89.586.504
Diğer alacaklar	9	6.736.714	15.122.527
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		6.736.714	15.122.527
Stoklar	11	2.837.676.610	2.928.353.659
Peşin ödenmiş giderler	16	489.545.375	372.278.782
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	289.558.947	159.681.241
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		199.986.428	212.597.541
Diğer dönen varlıklar	16	183.990.881	22.278.541
Duran Varlıklar		51.571.597.773	55.908.136.489
Finansal yatırımlar	6	1.515.379.961	2.395.921.182
Ticari alacaklar	8	--	35.887.139
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		--	35.887.139
Stoklar	11	7.481.697.548	6.661.493.064
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	47.821.284	46.375.459
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	41.851.532.152	46.135.118.400
Maddi duran varlıklar	12	479.538.283	475.673.744
Maddi olmayan duran varlıklar	13	15.417.437	15.673.521
Peşin ödenmiş giderler	16	180.211.108	141.993.980
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		180.211.108	141.993.980
TOPLAM VARLIKLAR		55.919.613.420	59.777.693.660

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.886.490.117	6.190.618.227
Kısa vadeli borçlanmalar	7	471.025.624	2.299.067.123
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	--	155.603.243
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		471.025.624	2.143.463.880
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	594.032.443	2.768.057.941
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	29.701.622	165.937.090
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		564.330.821	2.602.120.851
Ticari borçlar	8	69.513.662	180.045.237
İlişkili taraflara ticari borçlar	26	27.730.205	109.814.440
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		41.783.457	70.230.797
Diğer borçlar	9	37.281.607	38.010.830
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		37.281.607	38.010.830
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	656.619.002	800.256.362
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		656.619.002	800.256.362
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.430.782	3.973.723
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	26	293.746	823.998
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		3.137.036	3.149.725
Kısa vadeli karşılıklar		18.874.959	62.851.052
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	6.901.485	5.648.587
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	11.973.474	57.202.465
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	35.712.038	38.355.959
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.223.611.901	4.531.502.061
Uzun vadeli borçlanmalar	7	--	304.595.293
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	304.595.293
Uzun vadeli karşılıklar		14.835.407	15.072.522
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	14.835.407	15.072.522
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	5.208.776.494	4.211.834.246
ÖZKAYNAKLAR		48.809.511.402	49.055.573.372
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	25.815.770.493	25.815.770.493
Pay ihraç primleri	18	12.237.345	12.237.345
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		145.511.625	139.060.231
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		163.459.264	157.007.870
Diğer kayıplar		(17.947.639)	(17.947.639)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.078.326.677	1.078.326.677
Geçmiş yıllar karları	18	21.051.428.626	19.932.559.465
Net dönem karı/(zararı)		(252.513.364)	1.118.869.161
TOPLAM KAYNAKLAR		55.919.613.420	59.777.693.660

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Kar veya Zarar Tabloları

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
	Not				
Hasılat	19	2.339.643.368	577.304.787	3.655.013.554	1.351.669.557
Satışların maliyeti (-)	19	(1.084.221.222)	(226.702.229)	(2.305.858.869)	(987.041.898)
Brüt Kar		1.255.422.146	350.602.558	1.349.154.685	364.627.659
Genel yönetim giderleri (-)	20	(261.615.709)	(87.287.148)	(232.565.484)	(73.626.611)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(48.091.871)	(7.663.211)	(57.246.251)	(22.439.296)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.262.187.655	7.856.870	3.290.283.751	82.474.551
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(907.249.951)	62.134.634	(617.473.998)	(436.125.893)
Esas Faaliyet Karı		1.300.652.270	325.643.703	3.732.152.703	(85.089.590)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	565.821.226	--	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	16.817.159	4.676.223	5.291.104	3.391.573
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		1.883.290.655	330.319.926	3.737.443.807	(81.698.017)
Finansman gelirleri	22	590.277.750	116.014.097	129.715.674	38.039.721
Finansman giderleri (-)	22	(1.111.365.208)	(155.837.706)	(2.687.280.881)	(899.964.700)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)		(607.448.513)	32.640.067	2.025.977.282	597.409.156
Vergi Öncesi Karı		754.754.684	323.136.384	3.205.855.882	(346.213.840)
Vergi Gideri		(1.007.268.048)	(975.085.869)	--	--
- Dönem vergi (gideri)/geliri		(19.891.690)	142.725.263	--	--
- Ertelenmiş vergi gideri		(987.376.358)	(1.117.811.132)	--	--
Dönem Karı		(252.513.364)	(651.949.485)	3.205.855.882	(346.213.840)
Pay başına kazanç/(zarar)	25	(0,0026)	(0,0068)	0,0334	(0,0036)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
		1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
	Not				
Dönem karı/(zararı)		(252.513.364)	(651.949.485)	3.205.855.882	(346.213.840)
Diğer kapsamlı gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		6.451.394	(5.384.989)	30.811.312	--
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / (azalışları)	12	16.017.284	--	30.811.312	--
-Vergi etkisi		(9.565.890)	(5.384.989)	--	--
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		6.451.394	(5.384.989)	30.811.312	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(246.061.970)	(657.334.474)	3.236.667.194	(346.213.840)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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/ (zararı)	Özkaynaklar	
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	25.815.770.493	12.237.345	(19.082.032)	191.493.323	1.027.513.024	15.298.140.717	5.670.526.861	48.955.349.731	
Transferler	--	--	--	--	--	50.813.653	5.619.713.208	(5.670.526.861)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	30.811.312	--	--	3.205.855.882	3.236.667.194	
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	25.815.770.493	12.237.345	(19.082.032)	222.304.635	1.078.326.677	20.917.853.925	3.205.855.882	52.192.016.925
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	25.815.770.493	12.237.345	(17.947.639)	157.007.870	1.078.326.677	19.932.559.465	1.118.869.161	49.055.573.372
Transferler		--	--	--	--	--	--	1.118.869.161	(1.118.869.161)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	--	6.451.394	--	(252.513.364)	(246.061.970)	
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	25.815.770.493	12.237.345	(17.947.639)	163.459.264	1.078.326.677	21.051.428.626	(252.513.364)	48.809.511.402

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		(252.513.364)	3.205.855.880
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	20.517.751	20.830.514
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(317.073.768)	233.721.645
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(1.178.910)	1.280.801
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	(315.894.858)	232.440.844
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		4.044.769	6.827.782
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.044.769	6.827.782
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.026.570.306)	(2.897.040.820)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(929.243.482)	(3.280.793.173)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(97.326.824)	383.752.353
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(16.817.159)	(5.291.104)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(16.817.159)	(5.291.104)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		1.007.268.048	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	416.879.098	--
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		579.184.340	2.614.007.233
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(526.261.238)	(57.983.972)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	1.105.445.578	2.671.991.205
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(10.306.014)	(9.227.690)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(873.107.386)	(2.535.918.045)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(468.493.990)	633.765.395
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		65.147.916	17.913.988
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		11.598.882	5.316.512
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		53.549.034	12.597.476
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		8.385.813	20.450.575
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		8.385.813	20.450.575
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(413.632.577)	768.454.657
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(155.483.722)	260.349.394
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(110.531.575)	(323.580.234)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(82.084.235)	(32.594.158)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(28.447.340)	(290.986.076)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(729.223)	(35.627.918)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(729.223)	(35.627.918)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(143.637.360)	(900.156.636)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(143.637.360)	(900.156.636)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(542.941)	7.197
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(209.585.252)	145.926.745
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(161.712.340)	171.331.768
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(47.872.912)	(25.405.023)
		(1.429.102.912)	587.503.163
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(849.511)	(5.510.625)
Alınan faizler	5,19	525.970.047	129.715.674
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(19.891.690)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(923.874.066)	711.708.212
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		412.046.819	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		8.188.585.388	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(3.392.634.756)	(88.409.970)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.766.843	--
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		1.766.843	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(9.875.766)	(5.410.877)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(8.560.340)	(1.023.669)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.315.426)	(4.387.208)
Alınan temettüler		576.885.851	7.259.161
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		5.776.774.378	(86.561.686)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.424.003.195	3.813.499.823
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(4.738.896.617)	(2.627.922.815)
Ödenen faiz	7	(1.295.657.367)	(2.510.434.895)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(4.610.550.789)	(1.324.857.887)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		242.349.524	(699.711.361)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		10.306.014	9.227.690
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		252.655.538	(690.483.671)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	426.057.258	1.084.301.906
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		71.566.992	54.695.577
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	750.279.788	448.513.812

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 73'tür (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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ekim 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	%222	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	%291	1,25430
30 Eylül 2024	2.526,16	%343	1,33294

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 değerleme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektrige atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

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

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

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

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2025	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024
Kanyon	50	47.821.284	50	46.375.459
		47.821.284		46.375.459

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

Kanyon	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	272.467.735	209.061.434
Duran varlıklar	7.927.840	3.529.594
Kısa vadeli borçlar	(174.341.418)	(105.495.299)
Uzun vadeli borçlar	(10.411.589)	(14.344.811)
Net varlıklar	95.642.568	92.750.918

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
Gelirler	803.652.728	770.191.906
Giderler (-)	(770.018.410)	(759.609.698)

Şirket, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 16.817.159 TL tutarında karı (30 Eylül 2024: 5.291.104 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	12.178.951	424.684.464	3.247.857	6.028.425	290.901.894	-	12.343.295	405.538.581	7.709.964	47.430.536	36.386.406	1.083.095	-	12.668.498	1.260.201.965
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201.967.053	793.955.653	-	995.922.706
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	70.935.270	-	-	-	-	-	-	-	-	70.935.270
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	406.292	-	485.594	-	-	-	-	6.260.608	-	-	-	-	7.152.495
Diğer Gelirler	-	1.343.281	-	-	2.507.625	-	127.801	-	4.440	1.423.592	-	24.193	-	-	5.430.932
Gayrimenkul Gelirleri	12.178.951	426.027.744	3.654.149	6.028.425	293.895.113	70.935.270	12.471.095	405.538.581	7.714.405	55.114.736	36.386.406	203.074.340	793.955.653	12.668.498	2.339.643.368
Satışların Maliyeti															
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151.105.476	693.695.592	-	844.801.068
İşletme giderleri	-	32.357.404	719.518	-	59.880.217	-	809.896	877.306	6.850.744	53.142.067	-	2.290.820	-	4.859.145	161.787.115
Sigorta giderleri	797.337	7.507.622	488.977	256.685	3.331.241	-	112.127	15.857.279	-	6.178.293	-	307.626	-	849.785	35.686.973
Vergi, resim ve harç giderleri	1.582.405	4.099.484	701.693	151.462	6.540.402	-	494.609	1.392.217	2.904.105	3.672.895	-	229.509	2.738	6.962.438	28.733.957
Diğer	833.851	2.469.972	1.998.041	54.979	383.237	-	648.614	795.514	392.153	811.394	-	2.645.234	10.716	2.168.405	13.212.109
Satışların Maliyeti	3.213.594	46.434.482	3.908.229	463.126	70.135.097	-	2.065.246	18.922.316	10.147.002	63.804.649	-	156.578.665	693.709.046	14.839.773	1.084.221.222
Brüt Kar	8.965.357	379.593.262	(254.080)	5.565.299	223.760.016	70.935.270	10.405.849	386.616.265	(2.432.597)	(8.689.913)	36.386.406	46.495.675	100.246.607	(2.171.275)	1.255.422.146
Sermaye yatırımları	-	91.165.868	597.448	-	11.753.082	-	-	886.695	-	4.922.085	1.098.522.836	-	751.489.860	3.058.642.799(*)	5.017.980.673

(*) Tutarın 1.133.350.805 TL'si İzmir Şehitler Arsası, 389.407.712 TL'si İçerenköy Ofis Binaları ve 644.653.682 TL'si Parmakkapı Hizmet Binası alımlarından kaynaklanmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2024															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.103.926	2.294.938.644	284.424	2.374.326.994
Kira Geliri	18.172.526	253.498.001	2.218.858	5.707.781	266.806.359	-	17.046.258	406.749.289	6.439.819	33.493.257	336.485	456.237	-	-	1.010.924.871
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	258.483.896	-	-	-	-	-	-	-	-	258.483.896
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	545.108	-	479.047	-	-	-	-	4.911.278	-	-	-	-	5.935.433
Diğer Gelirler	6.112	804.019	-	20.334	3.559.313	-	41.201	-	4.769	904.005	-	1.743	-	863	5.342.360
Gayrimenkul Gelirleri	18.178.638	254.302.020	2.763.965	5.728.116	270.844.719	258.483.896	17.087.459	406.749.289	6.444.588	39.308.541	336.485	79.561.906	2.294.938.644	285.287	3.655.013.554
Satışların Maliyeti															
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.486.364	2.031.386.220	5.465.642	2.074.338.227
İşletme giderleri	-	44.073.314	1.705.118	-	43.797.762	-	-	-	7.804.745	51.401.131	-	3.170.513	-	1.560	151.954.144
Sigorta giderleri	732.232	8.646.388	434.184	227.094	2.725.986	-	-	18.840.528	1.066.259	1.124.522	7.629.668	379.229	-	192.367	41.998.456
Vergi, resim ve harç giderleri	1.217.171	9.969.029	796.771	142.147	6.506.184	3.886.246	557.428	1.691.996	3.212.264	3.041.386	-	542.199	415.329	113.870	32.092.018
Diğer	185.896	64.262	52.888	55.857	1.258.818	-	-	-	-	14.653	3.634	24.958	-	3.815.058	5.476.024
Satışların Maliyeti	2.135.299	62.752.994	2.988.961	425.098	54.288.749	3.886.246	557.428	20.532.523	12.083.268	55.581.692	7.633.301	41.603.262	2.031.801.549	9.588.497	2.305.858.869
Brüt Kar	16.043.339	191.549.026	(224.996)	5.303.018	216.555.970	254.597.650	16.530.031	386.216.766	(5.638.680)	(16.273.151)	(7.296.816)	37.958.644	263.137.095	(9.303.210)	1.349.154.685
Sermaye yatırımları															
Sermaye yatırımları	723.379	38.530.639	201.206	-	6.909.694	-	-	-	-	990.280	-	1.922.125	654.557.697	689.842.337	1.393.677.357

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Bölüm gelirleri	2.339.643.368	3.655.013.554
Toplam hasılat	2.339.643.368	3.655.013.554

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Bölüm giderleri	(1.084.221.222)	(2.305.858.869)
Toplam satışların maliyeti	(1.084.221.222)	(2.305.858.869)

Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bölüm varlıkları	52.170.906.310	55.724.965.123
Diğer varlıklar	78.949.291	140.807.746
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	3.669.757.819	3.911.920.791
Toplam varlıklar	55.919.613.420	59.777.693.660

Yükümlülükler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bölüm yükümlülükleri	6.969.596.383	10.426.140.647
Diğer yükümlülükler	140.505.635	295.979.641
Toplam yükümlülükler	7.110.102.018	10.722.120.288

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	740.547.988	416.726.491
Vadesiz mevduat	10.468.788	9.625.705
Diğer hazır değerler	100.000	250.859
	751.116.776	426.603.055
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(836.988)	(545.797)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	750.279.788	426.057.258

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025
TL	%41,30	Ekim 2025	740.547.988
			740.547.988

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2024
TL	%46,75-%48,00	Ocak 2025	416.726.491
			416.726.491

6. Finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.304.932.730	1.824.917.534
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	210.447.231	571.003.648
Toplam	1.515.379.961	2.395.921.182

30 Eylül 2025 tarihinde finansal yatırımlarda 247.585.439 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

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 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.395.921.182	1.864.765.291
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(468.494.402)	(383.752.353)
Transfer	--	730.395.070
Çıkış	(412.046.819)	--
Kapanış bakiyesi	1.515.379.961	2.211.408.008

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış tahviller/bonolar	471.025.624	2.171.514.215
Kira Sertifikası	--	127.552.908
Toplam	471.025.624	2.299.067.123
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	--	239.616.938
Çıkarılmış tahviller	594.032.443	2.528.441.003
Toplam	594.032.443	2.768.057.941
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	--	304.595.293
Toplam	--	304.595.293

30 Eylül 2025 ve 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	49,5	544.212.231	239.616.938	304.595.293
Toplam			239.616.938	304.595.293

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

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

30 Eylül 2025					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYK2519	48,00	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	594.032.443
TRFISGYE2512	42,75	450.000.000	21 Ağustos 2025	20 Ekim 2025	471.025.624
950.000.000					1.065.058.067
31 Aralık 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12519	39,00	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	731.861.211
TRSISGYK2519	48,00	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	667.633.320
TRSISGY82512	47,00	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.128.946.471
TRFISGY52512	53,22	200.000.000	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	266.868.636
TRFISGY62511	50,67	400.000.000	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	514.265.966
TRFISGY72510	50,78	500.000.000	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	701.258.382
TRFISGY42513	49,88	350.000.000	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	490.171.167
TRFISGY82519	50,45	150.000.000	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	198.950.065
TRDLVNT32513	43,00	100.000.000	16 Aralık 2024	17 Mart 2025	127.552.908
3.550.000.000					4.827.508.126

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

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.371.720.357	8.877.486.158
Finansal borçlanma alımları	1.424.003.195	3.813.499.823
Anapara ödemesi	(4.738.896.617)	(2.627.922.815)
Faiz ödemesi	(1.295.657.367)	(2.510.434.895)
Faiz tahakkuku	1.111.365.208	2.687.280.881
Parasal kayıp/kazanç	(807.476.709)	(2.482.170.328)
Kapanış bakiyesi	1.065.058.067	7.757.738.824

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	73.409.392	87.258.384
Alacak senetleri	1.804.678	2.328.120
Şüpheli ticari alacaklar	7.627.047	10.916.510
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(7.627.047)	(10.916.510)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	3.735.221	15.334.103
	78.949.291	104.920.607
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	41.783.457	70.230.797
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	27.730.205	109.814.440
	69.513.662	180.045.237

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların 7.627.047 TL (31 Aralık 2024: 10.916.510 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(10.916.510)	(14.619.863)
Dönem gideri (-)	(3.033.093)	(1.430.950)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	4.212.003	999.500
Parasal kayıp/kazanç	2.110.553	3.905.810
Kapanış bakiyesi	(7.627.047)	(11.145.503)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	--	35.887.139
	--	35.887.139

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	6.736.714	15.122.527
	6.736.714	15.122.527

(*) Tutarın 3.505.180 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2024: 4.389.965 TL) oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar(devamı)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	36.897.311	37.810.896
Diğer kısa vadeli borçlar	384.296	199.934
Toplam	37.281.607	38.010.830

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	41.851.532.152	46.135.118.400
Toplam	41.851.532.152	46.135.118.400

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 11.151.201.914 TL'dir (31 Aralık 2024: 14.562.897.901 TL).

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2025 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	1.443.393.525	-	(1.374.577.904)	(68.815.621)	-
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	13.898.095.032	91.165.868	-	156.954.196	14.146.215.096
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	257.588.473	-	-	9.737.299	267.325.772
Maslak Ofis Binası	2.080.268.529	-	-	(63.851.838)	2.016.416.691
Taksim Ofis Lamartine	1.221.613.945	597.448	-	70.438.220	1.292.649.613
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	5.039.133.691	11.753.082	-	307.280.209	5.358.166.982
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	276.559.698	-	-	11.982.063	288.541.761
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	13.107.488.509	886.695	-	400.974.605	13.509.349.809
İzmir Ege Perla AVM	1.567.989.006	4.922.085	-	131.490.907	1.704.401.998
Levent Arsası	29.475.953	-	-	1.302.551	30.778.504
İzmir Şehitler Arsası	-	1.133.350.805	-	(49.706.634)	1.083.644.171
İzmir Konak Ofis Binası	-	1.098.522.836	-	18.441.992	1.116.964.828
İçerenköy Ofis Binaları	-	389.407.712	-	3.015.533	392.423.245
İstanbul Finans Merkezi Arsası	7.213.512.039	17.374.543	(7.230.886.582)	-	-
Parmakkapı Hizmet Binası	-	644.653.682	-	-	644.653.682
	46.135.118.400	3.392.634.756	(8.605.464.486)	929.243.482	41.851.532.152

30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.000.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 1.331.137.235 TL (30 Eylül 2024: 1.269.408.767 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 239.420.154 TL'dir (30 Eylül 2024: 231.520.642 TL).

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan altı bağımsız değerleme 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 değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	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
Parmakkapı Hizmet Binası	Emsal karşılaştırma	--

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Ankara İş Kule Binası	1.225.189.413	723.379	41.536.755	1.267.449.547
İstanbul Marmarapark AVM	3.169.139.714	--	365.737.494	3.534.877.208
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	12.245.410.977	38.530.639	595.299.410	12.879.241.026
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	217.911.857	--	30.307.900	248.219.757
Maslak Ofis Binası	2.004.254.502	201.206	131.039.289	2.135.494.997
Taksim Ofis Lamartine	1.083.574.142	-	41.777.325	1.125.351.467
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	4.436.795.598	6.909.694	185.529.281	4.629.234.573
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	238.726.767	--	7.534.469	246.261.236
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	11.928.877.302	--	674.086.393	12.602.963.695
İzmir Ege Perla AVM	1.216.949.649	990.280	75.500.449	1.293.440.378
Levent Arsası	32.895.670	--	1.222.387	34.118.057
İstanbul Finans Merkezi	6.461.423.142	41.054.771	1.131.222.022	7.633.699.935
	44.261.148.733	88.409.969	3.280.793.174	47.630.351.876

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Tamamlanan Stoklar		
Kartal Manzara Adalar (1)	206.464.862	357.022.061
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (2)	2.631.211.748	2.571.331.598
Toplam	2.837.676.610	2.928.353.659

Uzun vadeli stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Tuzla Konut Projesi(3)	2.129.731.951	2.122.290.994
Profilo AVM (4)	2.603.018.478	2.874.022.492
Balmumcu Projesi (5)	524.847.027	593.057.465
Kasaba Modern Proje (6)	2.169.994.681	1.333.911.560
Çekmeköy Ömerli Arsaları	107.504.554	107.504.554
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(53.399.143)	(369.294.001)
Toplam	7.481.697.548	6.661.493.064

(1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 962 adedinin teslimi yapılmıştır.

(2) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2025 itibarıyla taşınmazlardan 58 adetinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 45.245.443 TL'dir (31 Aralık 2024: 588.151.599TL).

(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 Profilö AVM'ye ilişkin olarak, Artış İnşaat ile imzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde Artış 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 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(369.294.001)	(300.260.861)
Dönem gideri (-)	(31.638.268)	(244.678.189)
Değer düşüklüğü iptali	347.533.126	12.237.345
Kapanış bakiyesi	(53.399.143)	(532.701.705)

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	96.197.042	96.197.042
Alımlar	1.315.426	1.315.426
30 Eylül 2025 kapanış bakiyesi	97.512.468	97.512.468
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	80.523.521	80.523.521
Dönem gideri	1.571.510	1.571.510
30 Eylül 2025 kapanış bakiyesi	82.095.031	82.095.031
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	15.673.521	15.673.521
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	15.417.437	15.417.437
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	91.684.217	91.684.217
Alımlar	4.387.208	4.387.208
31 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	96.071.425	96.071.425
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	78.336.939	78.336.939
Alımlar	1.685.673	1.685.673
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	80.022.612	80.022.612
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	13.347.278	13.347.278
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	16.048.813	16.048.813

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 77.098.978 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Borç karşılıkları	10.698.558	55.603.343
Dava karşılıkları	1.274.916	1.599.122
Toplam	11.973.474	57.202.465
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	997.020.342	1.194.024.710
Alınan ipotekler	1.047.040	1.313.298
Toplam	998.067.382	1.195.338.008

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	11.041.727.615	13.129.273.393
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	13.124.839
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	11.051.689.975	13.142.398.232

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 396.802.815 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.000.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 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 ipotegi bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.)

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %0,02'dir (31 Aralık 2024: %0,03).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 1.274.916 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 114 adet dava ve 98 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 30 Eylül 2025 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	382.460.766	1.488.716.796
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.903.750.292	3.683.507.097
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	5.228.079.286	6.498.818.212
Toplam	9.514.290.344	11.671.042.105

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılıkları	6.901.485	5.648.587
Toplam	6.901.485	5.648.587

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	14.835.407	15.072.522
Toplam	14.835.407	15.072.522

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: 46.655,43 TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 30 Eylül 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 ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	15.072.522	25.417.371
Hizmet maliyeti	1.758.848	5.039.499
Faiz maliyeti	2.178.217	1.212.620
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(849.511)	(5.510.625)
Parasal kayıp/kazanç	(3.324.669)	(6.789.512)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	14.835.407	19.369.353

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İş avansları (*)	179.331.327	208.561.070
Gelecek aylara ait giderler	20.655.101	4.036.471
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 26)	289.558.947	159.681.241
Toplam	489.545.375	372.278.782

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İş avansları(*)	134.049.035	126.105.655
Gelecek yıllara ait giderler	46.162.073	15.888.325
Toplam	180.211.108	141.993.980

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	181.559.243	20.915.059
Verilen depozito ve teminatlar	380.283	1.363.482
Diğer çeşitli dönen varlıklar	2.051.355	--
Toplam	183.990.881	22.278.541

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	32.147.869	35.084.990
Ödenecek SGK kesintileri	3.564.169	3.270.969
Toplam	35.712.038	38.355.959
<i>Ertelenmiş gelirler</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler	3.137.036	3.149.725
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 26)	293.746	823.998
Toplam	3.430.782	3.973.723

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	656.619.002	800.256.362
Toplam	656.619.002	800.256.362

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2025		31 Aralık 2024
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,50	503.388.318	52,22	500.638.265
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,46	387.884.968	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.

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	ÜFE Endeksli	TÜFE Endeksli	Geçmiş Yıllar
Özsermaye	Yasal Kayıtlar	Yasal Kayıtlar	Karları/Zararlarında
Sermaye düzeltme farkları	42.718.872.823	25.815.770.493	(16.903.102.330)
Paylara ihraç primleri	16.359.038	12.237.345	(4.121.693)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.637.571.341	1.078.326.677	(559.244.664)
Toplam	44.372.803.202	26.906.334.515	(17.466.468.687)

31 Aralık 2024

	ÜFE Endeksli	TÜFE Endeksli	Geçmiş Yıllar
Özsermaye	Yasal Kayıtlar	Yasal Kayıtlar	Karları/Zararlarında
Sermaye düzeltme farkları	42.718.872.823	25.815.770.493	(16.903.102.330)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	16.359.038	12.237.345	(4.121.693)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.637.571.341	1.078.326.677	(559.244.664)
Toplam	44.372.803.202	26.906.334.515	(17.466.468.687)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 25.815.770.493 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltilmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, 12.237.345 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.078.326.677	1.078.326.677
Toplam	1.078.326.677	1.078.326.677

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 Eylül 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş Yıllar Karları

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karları	21.051.428.626	19.932.559.465
Toplam	21.051.428.626	19.932.559.465

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	1.118.869.161
Toplam	1.118.869.161

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Temmuz-30 Eylül 2024
Kira gelirleri	1.260.201.965	418.827.045	1.010.924.871	337.245.159
Konut satış gelirleri	995.922.706	152.605.605	2.374.326.994	953.316.756
Üst hakkı gelirleri	70.935.270	-	258.483.896	55.770.390
Aıdat ve hizmet gelirleri	7.152.495	2.756.270	5.935.433	1.992.167
Diğer gelirler	5.430.932	3.115.867	5.342.360	3.345.085
Toplam hasılat	2.339.643.368	577.304.787	3.655.013.554	1.351.669.557

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Temmuz-30 Eylül 2024
Konut satış maliyetleri	(844.801.068)	(143.530.092)	(2.074.338.227)	(913.927.013)
İşletme giderleri	(161.787.115)	(49.822.997)	(151.954.144)	(49.364.807)
Vergi resim ve harç giderleri	(28.733.957)	(11.808.470)	(32.092.018)	(9.828.674)
Sigorta giderleri	(35.686.973)	(11.178.254)	(41.998.456)	(14.328.140)
Diğer giderler	(13.212.109)	(10.362.416)	(5.476.024)	406.736
Toplam	(1.084.221.222)	(226.702.229)	(2.305.858.869)	(987.041.898)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Temmuz-30 Eylül 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(169.980.707)	(55.459.140)	(154.480.756)	(45.119.386)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(48.470.398)	(17.167.900)	(30.736.106)	(16.674.336)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(20.517.751)	(6.902.494)	(20.830.514)	(7.188.040)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(11.092.883)	(5.401.469)	(9.418.118)	(3.358.404)
Bağış ve yardımlar	(1.260.904)	(1.260.904)	--	--
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.128.914)	(332.882)	(1.333.492)	109.744
Dava giderleri	(3.360.537)	(309.978)	(13.614.114)	(789.415)
Diğer	(5.803.615)	(452.381)	(2.152.384)	(606.774)
Toplam	(261.615.709)	(87.287.148)	(232.565.484)	(73.626.611)

	1 Ocak-30 Eylül 2025	1 Temmuz-30 Eylül 2025	1 Ocak-30 Eylül 2024	1 Temmuz-30 Eylül 2024
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(34.465.888)	(7.536.208)	(38.941.196)	(14.056.977)
Satış komisyonu giderleri	(12.438.850)	--	(16.167.808)	(7.589.136)
Satış ofisi giderleri	(1.187.090)	(126.981)	(1.764.781)	(812.899)
Diğer	(43)	(22)	(372.466)	19.716
Toplam	(48.091.871)	(7.663.211)	(57.246.251)	(22.439.296)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	929.243.482	--	3.280.793.174	166.948.713
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	315.894.858	--	--	(82.906.926)
Kur farkı geliri	--	--	6.438.429	(69.910)
Diğer gelirler	17.049.315	7.856.870	3.052.148	(1.497.326)
Toplam	1.262.187.655	7.856.870	3.290.283.751	82.474.551
	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(468.494.402)	158.298.253	(383.752.353)	(203.222.640)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	(416.879.098)	(92.616.299)	--	--
Kur farkı gideri	(3.623.419)	(1.496.106)	--	--
Şüpheli alacak karşılığı	(2.862.648)	(1.295.133)	(1.280.801)	(462.522)
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	--	--	(232.440.844)	(232.440.844)
Diğer giderler	(15.390.384)	(756.081)	--	113
Toplam	(907.249.951)	62.134.634	(617.473.998)	(436.125.893)
	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Temettü gelirleri(*)	565.821.226	--	--	--
	565.821.226	--	--	--

(*) Finansal yatırımlarda yer alan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'nundan elde edilen temettü geliridir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansman giderleri

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman geliri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Banka mevduatı faiz gelirleri	525.970.047	116.014.097	129.715.674	38.039.721
Menkul kıymet alım-satım karı	64.307.703	--	--	--
	590.277.750	116.014.097	129.715.674	38.039.721

Finansman giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Faiz giderleri	(1.105.445.578)	(154.189.339)	(2.671.991.205)	(893.424.096)
Komisyon giderleri	(5.919.630)	(1.648.367)	(15.289.676)	(6.545.970)
Diğer finansman giderleri	--	--	--	5.366
	(1.111.365.208)	(155.837.706)	(2.687.280.881)	(899.964.700)

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

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(6.062.099.073)	(12.491.619.437)
Alınan Sipariş Avansları	(98.345.904)	174.572.637
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	155.515	1.329.455
Maddi duran varlıklar	31.749.206	1.017.901
Maddi olmayan duran varlıklar	2.465.765	3.421.679
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.906.726.619	-
Peşin Ödenmiş Giderler	112.350.732	(95.249.822)
Stoklar	1.721.849.956	2.334.496.086
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(853.907.046)	-
Ödenmiş Sermaye	(5.428.264.831)	(8.229.882.504)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	(2.480.999)	(3.761.483)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	32.187.302	83.565.426
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(218.619.892)	(326.151.656)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(4.267.965.496)	(6.434.977.156)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	5.454.650.560	14.899.368.194
Hasılat	(413.650.378)	(842.394.269)
Satışların Maliyeti	26.205.976	995.454.860
Pazarlama Giderleri	5.956.719	8.494.354
Genel Yönetim Giderleri	24.795.185	38.500.490
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.266.202.132	13.984.771.828
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	515.192.612	289.727.718
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3.875.309	13.860.203
Finansman Gelirleri	(54.334.045)	(25.489.051)
Finansman Giderleri	119.904.404	436.442.061
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(39.497.354)	-
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(607.448.513)	2.407.748.757

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kurumlar ve gelir vergisi	(19.891.690)	-
Peşin Ödenen Vergiler	19.891.690	-
Vergi borçları (net)	-	-

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Dönem vergi gideri	(19.891.690)	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(987.376.358)	-
Toplam Vergi Gideri	(1.007.268.048)	-

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 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.208.776.494	4.211.834.246
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.208.776.494	4.211.834.246

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2024 Birikmiş Geçici Farklar	30 Eylül 2025 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	31 Aralık 2024 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13.086.176.478	9.941.481.947	(3.925.852.943)	(2.982.444.584)
Stoklar	4.182.418.340	3.985.141.431	(1.254.725.502)	(1.195.542.429)
Peşin Ödenmiş Giderler	208.728.471	120.886.201	(62.618.541)	(36.265.861)
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	3.210.126	14.381.872	(963.038)	(4.314.562)
Sabit Kıymetler	2.820.622	3.553.707	(846.187)	(1.066.113)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(14.835.407)	(15.072.522)	4.450.622	4.521.757
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(6.901.485)	(5.648.587)	2.070.446	1.694.576
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(599.719)	(1.556.468)	179.916	466.940
Diğer	(98.429.113)	(3.720.091)	29.528.733	1.116.030
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net			(5.208.776.494)	(4.211.834.246)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(4.211.834.246)
MDV yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	(9.565.890)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(987.376.358)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(5.208.776.494)

25. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 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	(252.513.364)	3.205.855.882
Pay başına kazanç	(0,0026)	0,0334
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0026)	0,0334

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	740.547.988	416.340.626
Vadesiz mevduat	10.468.786	9.625.239
Diğer hazır değerler	100.000	250.859
Toplam	751.116.774	426.216.724

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 396.802.815 TL (31 Aralık 2024: 525.956.888 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.000.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

30 Eylül 2025				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	40.104	114.440	5.422.031	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.678	--	--	145.976
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	--	--	7.243.373	147.770
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	15.622.056	5.396.039	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	5.768	--	52.323	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	217.401	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.496	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	762.839	--	5.962	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.*	2.919.336	273.822.451	3.945.327	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	9.575	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	--	--	771.887	--
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	--	--	81.722	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	4.583.860	--
	3.735.221	289.558.947	27.730.205	293.746

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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.	--	3.404.523	4.109.879	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	126.880	--	--	82.611
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	3.074.541	--	2.421.846	741.387
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	43.273.818	41.217.041	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	150.778	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.802.886	--	20.587	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	7.531.590	112.995.273	10.796.908	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	22.666	--	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	1.428	--	64.491	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	820.006	--	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	9.536	--	137.148	--
Trakya Yatırım Holding	687.000	--	49.271.240	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.257.570	--	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	72.172	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	884,7610634	--
Diğer	--	7.627	1.551.465	--
	15.334.103	159.681.241	109.814.440	823.998

31 Aralık 2024		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	--	426.811.728

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları(devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2025					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş. (*)	3.127.330.093	493.340.966	516.087.997	416.532	1.889.792
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (**)	39.077.090	--	105.895	2.330.291	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	2.498.776	--	32.447.229	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (***)	87.062.011	--	13.275.769	71.032	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	5.329.539	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	5.901.215	--	2.646.180	--	478.626
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	67.941	--	7.322.649	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	277.868	--	23.096.145	--	4.619
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	6.606.430	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	7.873.240	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.191.158	--	34.610.161	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	59.523.144	--	--	21.849.761	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	1.048.460	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	113.921	--	--	--	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	43.567	--	--	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	963.314	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	896.796	--	6.390.211	--	49.484
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	24.488.497	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	354.160	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	8.262.671	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	--	22.752.506
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	293.983	--	4.647.100	--	--
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	--	--	710.399	--	--
	3.325.277.563	493.340.966	696.266.046	24.667.616	25.175.027

(*) 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 Eylül 2024: 28.876.647 TL). 30 Eylül 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 537.930.458 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (30 Eylül 2024: 249.540.135 TL). 30 Eylül 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 182.940.952 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. (30 Eylül 2024: bulunmamaktadır)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Eylül 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	40.085.947	--	--	1.472.079	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	3.033.180	--	28.550.084	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşlet. A.Ş.	--	--	572.134	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	6.798	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	336.485	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	2.876.326	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	60.357.996	--	11.417.636	48.667	287.431
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	2.224.926	--	1.919.185	4.969	4.673
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	90.203	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.538.315	--	21.695.109	--	--
Maksmarket Danışanlık Elektronik Hiz. Tic. A.Ş.	--	--	927.832	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	2.418.469	--	7.196.098	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	4.226.308	--	--
Milli Reasürans A.Ş.	--	--	10.004.719	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	4.361.117	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	539.205	--	6.452.558	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	34.347.201	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	757.176.366	--	--	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	10.765.701	--	5.926.673	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizm. Paz. ve Tic. A.Ş.	274.879	--	3.159.001	--	--
Sportive Spor Malzemeleri A.Ş.	--	--	2.867.498	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	1.555.248	--	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri A.Ş.	49.283	--	--	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	196.260	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.088.785	129.715.674	406.998.951	552.850	1.445.211
	886.756.110	129.715.674	555.480.366	2.078.565	1.737.315

(*) 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 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	29.701.622	146.412.957
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	19.524.132
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	28.050.336
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	127.552.908
	29.701.622	321.540.333

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20.827.745	51.035.764
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.691.329	7.385.936
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	6.558.838
Milli Reasürans Türk A.Ş.	5.786.544	3.558.528
	31.305.618	68.539.066

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	49.323.193	46.256.949
Kıdem tazminatı karşılığı	23.088.993	4.275.952
	72.412.186	50.532.901

27. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	41,5068	41,5816	44,2519	44,3316
Avro	48,7512	48,8390	46,0781	46,1611

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	10.315.165	159.723	75.600
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	3.464.173	2.661	68.793
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	13.779.338	162.384	144.393
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	13.779.338	162.384	144.393
10. Ticari Borçlar	4.052.578	92.906	3.878
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.218.908	--	147.810
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.271.486	92.906	151.688
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	11.271.486	92.906	151.688
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	2.507.852	69.478	(7.295)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	6.262.587	66.817	71.722
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	9.486.965	118.334	92.244
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	9.486.965	118.334	92.244
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	9.486.965	118.334	92.244
10. Ticari Borçlar	35.533.446	117.368	657.054
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.816.802	8.400	139.607
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	42.350.248	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	42.350.248	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	(32.863.284)	(7.434)	(704.416)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(26.046.481)	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	--	--	--

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	277.335	(277.335)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	277.335	(277.335)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	349.652	(349.652)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	349.652	(349.652)
31 Aralık 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.271	(4.271)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	4.271	(4.271)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.602.532)	2.602.532
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.602.532)	2.602.532

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket Ekim ayında nominal değeri 950.000.000 TL olan finansman bonosu ihraç etmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	961.464.006	997.606.704
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	53.955.377.323	58.025.556.401
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	47.821.284	46.375.459
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		954.950.807	708.155.096
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	55.919.613.420	59.777.693.660
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.065.058.067	5.371.720.357
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	11.973.474	57.202.465
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	48.809.511.402	49.055.573.371
Diğer kaynaklar		6.033.070.477	5.293.197.467
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	55.919.613.420	59.777.693.661
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	751.016.775	426.603.055
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)	30.778.504	29.475.953
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	47.821.284	46.375.459
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	396.802.815	525.956.890
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)	751.116.776	426.216.724

(*) 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 işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 30 Eylül 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 Eylül 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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	%3	%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)	%1	%1	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	%1	%1	Azami %10