

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

10 Şubat 2025

*Bu rapor 5 sayfa bağımsız denetçi raporu ve 68 sayfa
finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır*

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

İş GYO'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Şirket'in ilişkide yer alan finansal tablolarına ait 8 numaralı dipnotta belirtildiği üzere yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 6.694.866.305 TL tutarında olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler ilişkideki finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "gelir yaklaşımı" ve "emsal yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, • Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, • Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve ilişkideki finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklölölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Şubat 2026

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Kar veya Zarar Tablosu	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu	6

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	27
4	Bölgümlere göre raporlama	27
5	Nakit ve nakit benzerleri	30
6	Finansal yatırımlar	31
7	Finansal borçlanmalar	32
8	Ticari alacaklar ve borçlar	34
9	Diğer alacaklar ve borçlar	34
10	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	35
11	Stoklar	37
12	Maddi duran varlıklar	38
13	Maddi olmayan duran varlıklar	39
14	Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlölükler	40
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	41
16	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlölükler	42
17	Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlölükler	43
18	Özkaynaklar	43
19	Hasılat ve satışların maliyeti	46
20	Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	46
21	Niteliklerine göre giderler	47
22	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	47
23	Finansman gelirleri/giderleri	48
24	Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar	48
25	Vergi varlık ve yükümlölükleri	49
26	Pay başına kazanç	50
27	İlişkili taraf açıklamaları	51
28	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	55
29	Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	64
30	Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	66
31	Raporlama döneminden sonraki olaylar	66
Ek Dipnot:	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	67

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<i>31 Aralık 2025</i>	<i>31 Aralık 2024</i>
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.557.221.062	4.038.085.084
Nakit ve nakit benzerleri	5	237.717.257	445.182.577
Ticari alacaklar	8	99.225.319	109.490.136
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	25.289.807	16.001.938
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		73.935.512	93.488.198
Diğer alacaklar	9	11.530.566	15.781.147
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		11.530.566	15.781.147
Stoklar	11	2.532.445.734	3.055.890.043
Peşin ödenmiş giderler	16	657.217.249	388.492.360
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	27	431.901.609	166.635.718
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		225.315.640	221.856.642
Diğer dönen varlıklar	16	19.084.937	23.248.821
Duran Varlıklar		54.635.549.305	58.343.061.507
Finansal yatırımlar	6	2.158.803.355	2.500.268.936
Ticari alacaklar	8	--	37.450.104
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		--	37.450.104
Stoklar	11	7.627.079.279	6.951.616.061
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	55.860.872	48.395.215
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	44.056.930.000	48.144.406.511
Maddi duran varlıklar	12	509.044.293	496.390.405
Maddi olmayan duran varlıklar	13	16.886.055	16.356.138
Peşin ödenmiş giderler	16	210.945.451	148.178.137
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		210.945.451	148.178.137
TOPLAM VARLIKLAR		58.192.770.367	62.381.146.591

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.152.372.194	6.460.233.566
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.011.695.200	2.399.196.664
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	107.011.091	162.380.114
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		904.684.109	2.236.816.550
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	--	2.888.613.086
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	--	173.164.023
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	2.715.449.063
Ticari borçlar	8	125.308.474	187.886.611
İlişkili taraflara ticari borçlar	27	76.372.261	114.597.105
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		48.936.213	73.289.506
Diğer borçlar	9	43.079.412	39.666.287
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		43.079.412	39.666.287
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	924.551.511	835.109.326
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		924.551.511	835.109.326
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	5.812.080	4.146.788
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	27	722.597	859.885
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		5.089.483	3.286.903
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25	7.651.513	--
Kısa vadeli karşılıklar		16.286.618	65.588.356
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	7.591.614	5.894.596
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	8.695.004	59.693.760
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	17.987.386	40.026.448
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.790.225.262	4.728.859.163
Uzun vadeli borçlanmalar	7	--	317.861.103
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	317.861.103
Uzun vadeli karşılıklar		18.173.562	15.728.965
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	18.173.562	15.728.965
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	5.772.051.700	4.395.269.095
ÖZKAYNAKLAR		50.250.172.911	51.192.053.862
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	26.981.861.046	26.981.861.046
Pay ihraç primleri	18	12.770.308	12.770.308
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		161.555.412	145.116.617
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		179.757.057	163.845.916
Diğer kayıplar		(18.201.645)	(18.729.299)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.125.290.228	1.125.290.228
Geçmiş yıllar karları	18	21.968.265.663	20.800.667.235
Net dönem karı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
TOPLAM KAYNAKLAR		58.192.770.367	62.381.146.591

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Kar veya Zarar Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Not		
Hasılat	19	3.126.656.954	5.298.337.127
Satışların maliyeti (-)	19	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)
Brüt Kar		1.637.074.580	1.798.511.446
Genel yönetim giderleri (-)	20	(368.229.492)	(321.685.468)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(72.321.356)	(90.445.264)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.350.132.514	4.339.809.248
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(1.325.216.773)	(527.571.249)
Esas Faaliyet Karı		1.221.439.473	5.198.618.713
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	590.464.012	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	24.158.571	10.046.768
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		1.836.062.056	5.208.665.481
Finansman gelirleri	23	663.184.197	281.148.292
Finansman giderleri (-)	23	(1.260.218.177)	(3.541.992.202)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	24	(635.650.152)	2.512.611.627
Vergi Öncesi Karı		603.377.924	4.460.433.198
Vergi Gideri	25	(1.561.697.670)	(3.292.834.770)
- Dönem vergi (gideri)/geliri		(200.606.712)	--
- Ertelenmiş vergi gideri		(1.361.090.958)	(3.292.834.770)
Dönem Karı		(958.319.746)	1.167.598.428
Pay başına kazanç/(zarar)	26	(0,0100)	0,0122

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Not		
Dönem karı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		16.438.795	(34.803.573)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / (azalışları)	12	31.376.651	37.733.367
-Vergi etkisi		(15.465.510)	(73.720.737)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		753.791	1.691.138
-Vergi etkisi		(226.137)	(507.341)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		16.438.795	(34.803.573)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(941.880.951)	1.132.794.855

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Özkaynaklar Değişim Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	26.981.861.046	12.770.308	(19.913.096)	199.833.286	1.072.263.526	15.964.409.132	5.917.491.051	51.087.465.253	
Transferler	--	--	--	--	--	53.026.702	5.864.464.349	(5.917.491.051)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	1.183.797	(35.987.370)	--	--	1.167.598.428	1.132.794.855	
Geçmiş Dönem Ertelenmiş Vergi Etkisi	--	--	--	--	--	--	(1.028.206.246)	--	(1.028.206.246)	
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	(18.729.299)	163.845.916	1.125.290.228	20.800.667.235	1.167.598.428	51.192.053.862
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	(18.729.299)	163.845.916	1.125.290.228	20.800.667.235	1.167.598.428	51.192.053.862
Transferler		--	--	--	--	--	1.167.598.428	(1.167.598.428)	--	
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	527.654	15.911.141	--	(958.319.746)	(941.880.951)	
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	(18.201.645)	179.757.057	1.125.290.228	21.968.265.663	(958.319.746)	50.250.172.911

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Not	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/(zararı)		(958.319.746)	1.167.598.428
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	28.822.952	27.481.443
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		458.481.653	72.986.512
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(186.863)	946.825
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	458.668.516	72.039.687
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		9.340.454	9.759.312
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		9.340.454	9.759.312
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.514.416.735)	(3.999.449.158)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(1.331.030.449)	(4.226.999.497)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(183.386.286)	227.550.339
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(24.158.571)	(10.046.768)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(24.158.571)	(10.046.768)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		1.561.697.670	4.321.041.017
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		--	(1.028.206.246)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	435.035.120	(101.854.381)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		655.833.863	3.328.824.548
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,23	(595.247.783)	(195.932.699)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	1.251.081.646	3.524.757.247
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(1.457.808)	(9.892.124)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(1.031.966.188)	(2.933.409.684)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(381.107.336)	844.832.899
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		50.571.989	303.535.214
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(9.287.869)	(4.051.612)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		59.859.858	307.586.826
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		4.250.581	17.950.056
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		4.250.581	17.950.056
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(610.687.425)	670.473.898
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(331.492.203)	55.521.768
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(62.578.137)	(268.623.142)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(38.224.844)	46.283.665
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(24.353.293)	(314.906.807)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		3.413.125	(38.190.605)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		3.413.125	(38.190.605)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		89.442.185	(785.516.842)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		89.442.185	(785.516.842)
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		1.665.292	1.467.574
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(68.873.934)	149.606.976
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		4.163.884	166.599.614
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(73.037.818)	(16.992.638)
		(1.305.395.863)	951.057.796
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.367.108)	(10.383.870)
Alınan faizler	5,23	595.562.044	270.813.353
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(192.955.199)	--
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(904.156.126)	1.211.487.279
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(495.604.529)	--
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		429.992.384	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		8.545.216.688	3.790.683.437
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(3.561.744.849)	(1.417.414.819)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		--	(19.633.844)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.843.793	1.781.905
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		1.843.793	1.781.905
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(12.473.899)	(5.945.427)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.636.007)	(1.236.058)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.837.892)	(4.709.369)
Alınan temettümler		602.010.527	7.575.314
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		5.509.240.115	2.357.046.566
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.496.434.820	5.408.687.443
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(5.854.117.666)	(6.295.494.688)
Ödenen faiz	7	(1.482.018.407)	(3.444.255.821)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(4.839.701.253)	(4.331.063.066)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(234.617.264)	(762.529.221)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.457.808	9.892.124
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(233.159.456)	(752.637.097)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	444.613.010	1.131.525.692
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		26.008.397	65.724.415
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	237.461.951	444.613.010

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 75'tir (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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 10 Şubat 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 31 Aralık 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	%211	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	%291	1,30892
31 Aralık 2023	1.859,38	%268	1,88980

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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 / tediyelelerinden kaynaklanan kur farkı karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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

31 Aralık 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) 31 Aralık 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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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)

ii) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 elektriğe 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 elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

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

TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:

- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
- Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 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.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- Değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- Planlanan ilk uygulama tarihi ve
 - Aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - Bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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)

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

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

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

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

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 üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;

Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:

- TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
- Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
- Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
- Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
- Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket, müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- Standartın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı amacıyla ya da her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir (Not 22).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak kayıtlara alınır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir.

İdari amaçla kullanımda tutulan ofisler, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Söz konusu ofisin yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kar veya zarar tablosunda yer alır. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maliyet, ilgili varlığın satın alınmasıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluşukça gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 3 ila 5 yıldır.

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

ii) Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki spot döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelirleri veya giderleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.14 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

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. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (devamı)

2.4.16 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.4.17 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.4.18 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılanan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.4.19 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Şirket, raporlama döneminde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesinin (Ç) fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme uygulamasını tercih etmiş ve amortismanına tabi varlıklarını yasal finansal tablolarda yeniden değerlemiştir. Yasal finansal tablolarda gerçekleştirilen söz konusu yeniden değerlendirme işlemlerinden kaynaklanan geçici farklara ilişkin ertelenmiş vergi etkileri hesaplanmış ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca hazırlanan finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yeniden değerlemeye bağlı olarak ortaya çıkan ertelenmiş vergi varlığının/yükümlülüğünün muhasebeleştirilmesinde, Şirket yönetimi ilgili varlıkların yakın gelecekte elden çıkarılmasının planlanmadığı varsayımını esas almıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 (%)	31 Aralık 2025	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024
Kanyon	50	55.860.872	50	48.395.215
		55.860.872		48.395.215

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

Kanyon	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar	324.658.920	218.166.529
Duran varlıklar	9.123.647	3.683.317
Kısa vadeli borçlar	(205.959.819)	(110.089.857)
Uzun vadeli borçlar	(16.101.004)	(14.969.559)
Net varlıklar	111.721.744	96.790.430

Kanyon	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Gelirler	1.151.256.566	1.179.799.962
Giderler (-)	(1.102.939.424)	(1.159.706.426)

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 24.158.571 TL tutarında karı (31 Aralık 2024: 10.046.768 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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 Ahişveriş 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
31 Aralık 2025															
<u>Satış Gelirleri</u>															
Kira Geliri	12.192.074	603.418.830	4.691.151	8.413.529	414.933.596	--	16.803.302	548.944.699	11.457.011	69.563.067	52.844.745	1.387.914	--	22.613.019	1.767.262.938
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	340.179.372	926.626.605	--	1.266.805.977
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	74.024.661	--	--	--	--	--	--	--	--	74.024.661
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	3.961	593.392	--	931.242	--	--	--	--	9.272.871	--	--	--	--	10.801.466
Diğer Gelirler	--	1.740.634	--	--	3.593.752	--	136.336	--	4.634	2.261.309	--	25.246	--	--	7.761.912
Gayrimenkul Gelirleri	12.192.074	605.163.425	5.284.543	8.413.529	419.458.591	74.024.661	16.939.638	548.944.699	11.461.645	81.097.248	52.844.745	341.592.532	926.626.605	22.613.019	3.126.656.954
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	295.562.733	872.630.611	--	1.168.193.343
İşletme giderleri	--	43.252.191	1.541.063	--	82.005.414	--	1.465.285	3.628.632	7.220.142	72.963.205	--	5.716.944	--	5.304.134	223.097.010
Vergi, resim ve harç giderleri	2.188.077	13.495.354	967.636	207.831	7.949.387	--	681.451	2.901.529	3.000.005	4.688.010	8.160	1.629.117	14.433	6.765.147	44.496.137
Sigorta giderleri	957.829	8.723.462	591.254	310.268	3.865.998	--	161.567	18.317.050	--	6.992.517	4.273	365.119	--	594.133	40.883.470
Diğer	260.088	3.280.597	1.010.729	127.061	186.059	--	740.595	1.135.859	483.488	540.816	954.863	3.441.968	284	750.008	12.912.414
Satışların Maliyeti	3.405.994	68.751.605	4.110.681	645.161	94.006.858	--	3.048.899	25.983.069	10.703.635	85.184.548	967.296	306.715.880	872.645.328	13.413.422	1.489.582.374
Brüt Kar	8.786.080	536.411.820	1.173.862	7.768.368	325.451.733	74.024.661	13.890.739	522.961.630	758.010	(4.087.300)	51.877.449	34.876.652	53.981.277	9.199.597	1.637.074.580
Sermaye yatırımları	--	105.129.407	--	--	20.221.744	--	1.172.622	1.913.765	--	6.704.612	1.182.710.780	--	907.693.737	3.270.312.071(*)	5.495.858.738

(*) Tutarın 1.146.663.583 TL'si İzmir Şehitler Arsası, 406.367.294 TL'si İçerenköy Ofis Binaları ve 672.729.799 TL'si Parmakkapı Hizmet Binası alımlarından kaynaklanmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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
31 Aralık 2024															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	10.592.769	127.498.751	3.398.539.447	296.811	3.536.927.778
Kira Geliri	24.344.014	383.903.656	3.526.435	7.897.972	386.679.873	--	44.721.642	544.831.956	9.449.980	52.510.912	418.001	885.770	--	--	1.459.170.212
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	282.876.311	--	--	--	--	--	--	--	--	282.876.311
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	196.248	881.325	--	603.569	--	--	--	--	6.712.580	3.373.722	--	--	--	11.767.444
Diğer Gelirler	6.379	1.011.637	--	21.220	5.099.298	--	45.517	--	4.977	1.403.635	--	1.819	--	901	7.595.382
Gayrimenkul Gelirleri	24.350.393	385.111.540	4.407.761	7.919.192	392.382.740	282.876.311	44.767.160	544.831.956	9.454.957	60.627.128	14.384.491	128.386.339	3.398.539.447	297.712	5.298.337.127
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.144.221	65.802.769	3.010.019.432	5.638.255	3.087.604.677
İşletme giderleri	--	58.942.830	2.559.328	--	83.050.301	--	182.490	--	10.377.140	71.220.208	71.156	4.114.193	5.830.722	41.401	236.389.767
Vergi, resim ve harç giderleri	1.625.635	13.310.039	1.064.155	229.754	8.689.562	79.021.273	744.412	419.370	6.124.789	3.923.271	94.692	677.696	655.468	132.340	116.712.456
Sigorta giderleri	894.452	10.438.066	530.079	277.250	6.696.321	--	--	20.253.576	1.141.046	2.955.260	8.467.349	410.580	--	282.816	52.346.795
Diğer	193.992	236.975	105.242	58.290	1.313.699	371.815	--	--	--	333.027	189.403	30.926	--	3.938.617	6.771.986
Satışların Maliyeti	2.714.079	82.927.910	4.258.803	565.294	99.749.883	79.393.088	926.902	20.672.946	17.642.975	78.431.766	14.966.821	71.036.164	3.016.505.622	10.033.429	3.499.825.681
Brüt Kar	21.636.314	302.183.630	148.958	7.353.898	292.632.857	203.483.223	43.840.258	524.159.010	(8.188.018)	(17.804.638)	(582.330)	57.350.175	382.033.825	(9.735.717)	1.798.511.446
Sermaye yatırımları	1.022.493	1.306.487.055	209.970	--	10.909.225	--	--	2.211.799	--	4.470.329	--	1.964.698	1.435.282.525	1.103.141.460	3.868.319.918

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Bölüm gelirleri	3.126.656.954	5.298.337.127
Toplam hasılat	3.126.656.954	5.298.337.127

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Bölüm giderleri	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)
Toplam satışların maliyeti	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)

Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bölüm varlıkları	54.216.455.013	58.151.912.615
Diğer varlıklar	99.225.319	146.940.240
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	3.877.090.035	4.082.293.736
Toplam varlıklar	58.192.770.367	62.381.146.591

Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Bölüm yükümlülükleri	7.739.749.390	10.880.222.510
Diğer yükümlülükler	202.848.066	308.870.219
Toplam yükümlülükler	7.942.597.456	11.189.092.729

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	236.171.064	434.875.867
Vadesiz mevduat	1.546.193	10.044.926
Diğer hazır değerler	--	261.784
	237.717.257	445.182.577
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(255.306)	(569.567)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	237.461.951	444.613.010

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31 Aralık 2025
TL	%39,50	Ocak 2026	236.171.064
			236.171.064

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2024
TL	%46,75-%48,00	Ocak 2025	434.875.867
			434.875.867

6. Finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.944.837.309	1.904.396.794
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	213.966.046	595.872.142
Toplam	2.158.803.355	2.500.268.936

31 Aralık 2025 tarihinde finansal yatırımlarda 340.601.205 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:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.500.268.936	1.945.980.012
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(407.077.726)	(227.550.338)
Alım	495.604.529	19.633.844
Çıkış	(429.992.384)	--
Transfer	--	762.205.418
Kapanış bakiyesi	2.158.803.355	2.500.268.936

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış tahviller/bonolar	1.011.695.200	2.266.088.541
Kira Sertifikası	--	133.108.123
Toplam	1.011.695.200	2.399.196.664
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	--	250.052.794
Çıkarılmış tahviller	--	2.638.560.292
Toplam	--	2.888.613.086
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	--	317.861.103
Toplam	--	317.861.103

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	567.913.897	250.052.794	317.861.103
Toplam			250.052.794	317.861.103

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

31 Aralık 2025					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen		İtfa tarihi	Kayıtlı değer
		nominal tutar (TL)	İhraç tarihi		
TRFISGY42612	40,62%	950.000.000	30 Ekim 2025	27 Nisan 2026	1.011.695.200
950.000.000					1.011.695.200
31 Aralık 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen		İtfa tarihi	Kayıtlı değer
		nominal tutar (TL)	İhraç tarihi		
TRISISGY12519	39,00%	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	763.735.412
TRISISGYK2519	48,00%	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	696.710.252
TRISISGY82512	47,00%	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.178.114.628
TRFISGY52512	52,22%	200.000.000	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	278.491.365
TRFISGY62511	50,67%	400.000.000	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	536.663.405
TRFISGY72510	52,93%	500.000.000	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	731.799.761
TRFISGY42513	52,89%	350.000.000	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	511.519.223
TRFISGY82519	51,59%	150.000.000	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	207.614.787
TRDLVNT32513	43,00%	100.000.000	16 Aralık 2024	17 Mart 2025	133.108.123
3.550.000.000					5.037.756.956

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.605.670.853	9.264.120.635
Finansal borçlanma alımları	2.496.434.820	5.408.687.443
Anapara ödemesi	(5.854.117.666)	(6.295.494.688)
Faiz ödemesi	(1.482.018.407)	(3.444.255.821)
Faiz tahakkuku	1.260.218.177	3.541.992.202
Parasal kayıp/kazanç	(1.014.492.577)	(2.869.378.918)
Kapanış bakiyesi	1.011.695.200	5.605.670.853

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	71.928.622	91.058.683
Alacak senetleri	2.006.890	2.429.515
Şüpheli ticari alacaklar	8.534.880	11.391.948
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.534.880)	(11.391.948)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 27)	25.289.807	16.001.938
	99.225.319	109.490.136
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	48.936.213	73.289.506
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	76.372.261	114.597.105
	125.308.474	187.886.611

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.534.880 TL (31 Aralık 2024: 11.391.948 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:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(11.391.948)	(15.256.590)
Dönem gideri (-)	(4.268.815)	(2.613.655)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	4.455.678	1.666.830
Parasal kayıp/kazanç	2.670.205	4.811.467
Kapanış bakiyesi	(8.534.880)	(11.391.948)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	--	37.450.104
	--	37.450.104

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	11.530.566	15.781.147
	11.530.566	15.781.147

(*) Tutarın 3.505.180 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2024: 4.581.158 TL) oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Diğer alacaklar ve borçlar(devamı)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	42.695.116	39.457.646
Diğer kısa vadeli borçlar	384.296	208.641
Toplam	43.079.412	39.666.287

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	44.056.930.000	48.144.406.511
Toplam	44.056.930.000	48.144.406.511

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 11.303.903.044 TL'dir (31 Aralık 2024: 15.197.144.840 TL).

	1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	1.506.256.557	--	(1.434.443.862)	(71.812.695)	--
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	14.503.388.314	105.129.406	--	232.130.281	14.840.648.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	268.807.030	--	--	9.919.970	278.727.000
Maslak Ofis Binası	2.170.868.900	--	--	(140.748.899)	2.030.120.000
Taksim Ofis Lamartine	1.274.817.978	1.172.622	--	29.139.400	1.305.130.000
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	5.258.599.290	20.221.744	--	449.018.966	5.727.840.000
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	288.604.495	--	--	10.805.505	299.410.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	13.678.349.097	1.913.765	--	566.037.138	14.246.300.000
İzmir Ege Perla AVM	1.636.278.452	6.704.612	--	202.936.936	1.845.920.000
Levent Arsası	30.759.695	--	--	(2.129.697)	28.630.000
İzmir Şehitler Arsası	--	1.146.663.583	--	15.336.417	1.162.000.000
İzmir Konak Ofis Binası	--	1.182.710.780	--	14.119.220	1.196.830.000
İçerenköy Ofis Binaları	--	406.367.294	--	13.932.706	420.300.000
İstanbul Finans Merkezi Binası	7.527.676.703	18.131.243	(7.545.807.946)	--	--
Parmakkapı Hizmet Binası	--	672.729.799	--	2.345.201	675.075.000
	48.144.406.511	3.561.744.848	(8.980.251.808)	1.331.030.449	44.056.930.000

31 Aralık 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 1.841.287.589 TL (31 Aralık 2024: 1.742.046.524 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 321.389.031 TL'dir (31 Aralık 2024: 412.221.004 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan altı bağımsız değerleme şirketi tarafından 2025 yılının Aralık 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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
İzmir Ege Perla AVM	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	--	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Pazar Değeri Tespiti	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Pazar Değeri Tespiti	Emlak vergisine esas rayiç değer
İzmir Şehitler Arsası	Pazar Değeri Tespiti	--
İzmir Konak Ofis Binası	Pazar Değeri Tespiti	--
İçerenköy Ofis Binaları	Pazar Değeri Tespiti	--
İstanbul Finans Merkezi Binası	--	Emsal karşılaştırma
Parmakkapı Hizmet Binası	Pazar Değeri Tespiti	--

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	1.278.549.166	1.022.493	--	226.684.898	1.506.256.557
İstanbul Marmarapark AVM	3.307.162.872	--	(3.688.829.056)	381.666.184	--
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	12.778.726.150	1.306.487.055	--	418.175.109	14.503.388.314
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	227.402.408	--	--	41.404.622	268.807.030
Maslak Ofis Binası	2.091.544.291	209.970	--	79.114.639	2.170.868.900
Taksim Ofis Lamartine	1.130.766.231	--	--	144.051.747	1.274.817.978
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	4.630.028.020	10.909.225	--	617.662.045	5.258.599.290
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	249.123.854	--	--	39.480.641	288.604.495
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	12.448.406.724	2.211.799	--	1.227.730.574	13.678.349.097
İzmir Ege Perla AVM	1.269.950.543	4.470.329	--	361.857.580	1.636.278.452
Levent Arsası	34.328.349	--	--	(3.568.654)	30.759.695
İstanbul Finans Merkezi Binası	6.742.832.643	92.103.948	--	692.740.112	7.527.676.703
	46.188.821.251	1.417.414.819	(3.688.829.056)	4.226.999.497	48.144.406.511

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Tamamlanan Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (1)	82.754.734	372.571.175
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (2)	2.717.926.471	2.683.318.868
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(268.235.471)	--
Toplam	2.532.445.734	3.055.890.043

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Tuzla Konut Projesi(3)	2.223.464.660	2.214.721.537
Avrupa Konutları Şişli 2 (4)	2.716.286.336	2.999.192.632
Balmumcu Arsası (5)	574.019.336	618.886.451
Kasaba Modern Projesi (6)	2.576.932.958	1.392.006.407
Çekmeköy Ömerli Arsaları	112.186.618	112.186.618
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(575.810.629)	(385.377.584)
Toplam	7.627.079.279	6.951.616.061

(1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 970 adedinin teslimi yapılmıştır.

(2) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2025 itibarıyla taşınmazlardan 59 adetinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 53.573.582 TL'dir (31 Aralık 2024: 613.766.923 TL).

(3) Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, geliştirilecek konut projesi için Akgün Grubu ve Misk İnşaat ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır.

(4) Artaş İnşaat ile imzalanan arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat payı sözleşmesi çerçevesinde geliştirilmekte olan projede 321 konut ve 18 adet ticari ünite bulunmakta olup, projede satışlara başlanmıştır.

(5) Taşınmaz KDV hariç 24.240.000 USD bedelle vadeli olarak satılmıştır. Satış bedeli aylık olarak 12 taksitle tahsil edilecek olup, tapu devri satış bedelinin tamamının tahsilini müteakip yapılacaktır. İlk taksit Aralık 2025 tarihinde tahsil edilmiş olup, alınan sipariş avansı bakiyesi 86.542.052 TL'dir.

(6) Projede toplam 165 villa/konut yer almakta olup, ilk etabı 61 villa/konuttan oluşmaktadır. Kasaba Modern projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 721.321.219 TL'dir

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(385.377.584)	(313.337.897)
Dönem gideri (-)	(664.737.428)	(95.314.520)
Değer düşüklüğü iptali	206.068.912	23.274.833
Kapanış bakiyesi	(844.046.100)	(385.377.584)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	547.702.117	2.653.076	11.286.839	76.835.544	638.477.576
Alımlar	--	--	--	9.636.007	9.636.007
Çıkışlar	--	--	(3.338.859)	(113.523)	(3.452.382)
Gerçeğe uygun değer farkı	31.376.651	--	--	--	31.376.651
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	579.078.768	2.653.076	7.947.980	86.358.028	676.037.852
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	64.931.942	2.653.076	5.260.875	69.241.278	142.087.171
Dönem gideri	19.797.826	--	1.597.558	5.119.593	26.514.977
Çıkışlar	--	--	(1.558.134)	(50.455)	(1.608.589)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	84.729.768	2.653.076	5.300.299	74.310.416	166.993.559
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	482.770.175	--	6.025.964	7.594.266	496.390.405
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	494.349.000	--	2.647.681	12.047.612	509.044.293

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	509.968.750	2.653.076	15.715.060	75.626.027	603.962.913
Alımlar	--	--	26.541	1.209.517	1.236.058
Çıkışlar	--	--	(4.454.762)	--	(4.454.762)
Gerçeğe uygun değer farkı	37.733.367	--	--	--	37.733.367
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	547.702.117	2.653.076	11.286.839	76.835.544	638.477.576
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	46.342.314	2.653.076	5.675.037	64.889.973	119.560.400
Dönem gideri	18.589.628	--	2.258.695	4.351.305	25.199.628
Çıkışlar	--	--	(2.672.857)	--	(2.672.857)
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	64.931.942	2.653.076	5.260.875	69.241.278	142.087.171
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	463.626.436	--	10.040.023	10.736.054	484.402.513
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	482.770.175	--	6.025.964	7.594.266	496.390.405

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 494.349.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2024: 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 60.081.678 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	100.386.640	100.386.640
Alımlar	2.837.892	2.837.892
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	103.224.532	103.224.532
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	84.030.502	84.030.502
Dönem gideri	2.307.975	2.307.975
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	86.338.477	86.338.477
1 Ocak 2025 itibarıyla net defter değeri	16.356.138	16.356.138
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	16.886.055	16.886.055
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	95.677.271	95.677.271
Alımlar	4.709.369	4.709.369
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	100.386.640	100.386.640
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	81.748.687	81.748.687
Alımlar	2.281.815	2.281.815
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	84.030.502	84.030.502
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	13.928.584	13.928.584
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	16.356.138	16.356.138

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanılan 80.456.812 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İlgili amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine sınıflanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Borç karşılıkları	7.425.838	58.024.993
Dava karşılıkları	1.269.166	1.668.767
Toplam	8.695.004	59.693.760
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar (*)	867.207.024	1.246.027.170
Alınan ipotekler	1.047.040	1.370.495
Toplam	868.254.064	1.247.397.665

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

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	11.469.230.834	13.701.082.762
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	923.790	13.696.455
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	11.470.154.624	13.714.779.217

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 392.215.634 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.000.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.269.166 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 115 adet dava ve 100 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 31 Aralık 2025 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	1.405.414.537	1.553.553.759
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	3.394.021.797	3.843.932.111
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	4.700.548.594	6.781.856.353
Toplam	9.499.984.928	12.179.342.223

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılıkları	7.591.614	5.894.596
Toplam	7.591.614	5.894.596

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	18.173.562	15.728.965
Toplam	18.173.562	15.728.965

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 Ocak 2026 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 64.948,77 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 31 Aralık 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 %22 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,78 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,92 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 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 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	15.728.965	26.524.355
Hizmet maliyeti	3.634.706	4.471.546
Faiz maliyeti	5.399.933	4.820.439
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(1.367.108)	(10.383.870)
Aktüeryal fark	(753.791)	(1.691.138)
Parasal kayıp/kazanç	(4.469.143)	(8.012.367)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	18.173.562	15.728.965

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İş avansları (*)	218.051.453	217.644.373
Gelecek aylara ait giderler	7.264.187	4.212.269
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 27)	431.901.609	166.635.718
Toplam	657.217.249	388.492.360

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İş avansları(*)	145.111.457	131.597.839
Gelecek yıllara ait giderler	65.833.994	16.580.298
Toplam	210.945.451	148.178.137

(*) 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 ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	16.674.698	21.825.957
Verilen depozito ve teminatlar	378.095	1.422.864
Diğer çeşitli dönen varlıklar	2.032.144	--
Toplam	19.084.937	23.248.821

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	13.679.207	36.613.020
Ödenecek SGK kesintileri	4.308.179	3.413.428
Toplam	17.987.386	40.026.448
Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler	5.089.483	3.286.903
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 27)	722.597	859.885
Toplam	5.812.080	4.146.788

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	924.551.511	835.109.326
Toplam	924.551.511	835.109.326

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		31 Aralık 2025		31 Aralık 2024
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,50	503.388.339	52,22	500.638.265
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,46	387.884.947	40,74	390.635.021
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

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

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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;

31 Aralık 2025

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar(*)	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	34.362.418.312	26.981.861.046	(7.380.557.266)
Paylara ihraç primleri	13.229.207	12.770.308	(458.899)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.324.269.253	1.125.290.228	(198.979.025)
Toplam	35.699.916.772	28.119.921.582	(7.579.995.190)

31 Aralık 2024

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	44.579.375.760	26.981.861.046	(17.597.514.714)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	17.071.511	12.770.308	(4.301.203)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.708.891.254	1.125.290.228	(583.601.026)
Toplam	46.305.338.525	28.119.921.582	(18.185.416.943)

(*) 2025 yılında yasal kayıtlarda enflasyon muhasebesi kaldırıldığı için en son 2024 yılında uygulanmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 26.981.861.046 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.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, 12.770.308 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.125.290.228	1.125.290.228
Toplam	1.125.290.228	1.125.290.228

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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş Yıllar Karları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karları	21.968.265.663	20.800.667.235
Toplam	21.968.265.663	20.800.667.235

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 dağıtılabilir 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	1.167.598.428
Toplam	1.167.598.428

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Kira gelirleri	1.767.262.938	1.459.170.212
Konut satış gelirleri	1.266.805.977	3.536.927.778
Üst hakkı gelirleri	74.024.661	282.876.311
Aidat ve hizmet gelirleri	10.801.466	11.767.444
Diğer gelirler	7.761.912	7.595.382
Toplam hasılat	3.126.656.954	5.298.337.127

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Konut satış maliyetleri	(1.168.193.343)	(3.087.604.677)
İşletme giderleri	(223.097.010)	(236.389.767)
Vergi resim ve harç giderleri	(44.496.137)	(116.712.456)
Sigorta giderleri	(40.883.470)	(52.346.795)
Diğer giderler	(12.912.414)	(6.771.986)
Toplam	(1.489.582.374)	(3.499.825.681)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve giderleri	(235.963.969)	(209.726.270)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(70.957.408)	(48.285.302)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(28.822.952)	(27.481.443)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(15.525.554)	(13.074.378)
Dava giderleri	(4.127.843)	(14.427.740)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.367.268)	(2.363.185)
Bağış ve yardımlar	(494.713)	(310.661)
Diğer	(10.969.785)	(6.016.489)
Toplam	(368.229.492)	(321.685.468)

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(53.058.751)	(66.775.596)
Satış komisyonu giderleri	(17.561.908)	(21.187.703)
Satış ofisi giderleri	(1.499.784)	(2.105.729)
Diğer	(200.913)	(376.236)
Toplam	(72.321.356)	(90.445.264)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(235.963.969)	(209.726.270)
Toplam	(235.963.969)	(209.726.270)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Amortisman ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(28.822.952)	(27.481.443)
Toplam	(28.822.952)	(27.481.443)

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	1.331.030.449	4.226.999.497
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Karları	--	101.854.381
Kur farkı geliri	--	6.916.877
Diğer gelirler	19.102.065	4.038.493
Toplam	1.350.132.514	4.339.809.248

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	(458.668.516)	(72.039.687)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Zararları	(435.035.120)	--
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(407.077.726)	(227.550.339)
Kur farkı gideri	(4.453.674)	--
Şüpheli alacak karşılığı	(4.065.368)	--
Diğer giderler	(15.916.369)	(227.981.223)
Toplam	(1.325.216.773)	(527.571.249)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Temettü gelirleri(*)	590.464.012	--
	590.464.012	--

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. Finansman giderleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman geliri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Banka mevduatı faiz gelirleri	595.562.044	270.813.353
Menkul kıymet alım-satım karı	67.622.153	10.334.939
	663.184.197	281.148.292

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz giderleri	(1.251.081.646)	(3.524.757.247)
Komisyon giderleri	(9.136.531)	(17.234.955)
	(1.260.218.177)	(3.541.992.202)

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

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(10.796.782.439)	(13.035.657.544)
Alınan Sipariş Avansları	(125.627.065)	182.175.668
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	213.924	1.387.355
Maddi duran varlıklar	(704.825)	1.062.233
Maddi olmayan duran varlıklar	2.844.297	3.570.701
Peşin Ödenmiş Giderler	140.632.786	(99.398.166)
Stoklar	2.191.264.936	2.436.168.638
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.037.341.895)	--
Ödenmiş Sermaye	(6.594.355.384)	(8.588.312.387)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkısı	(3.013.962)	(3.925.304)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	79.690.725	87.204.888
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(265.583.443)	(340.356.294)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(5.184.802.533)	(6.715.234.876)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	10.161.132.287	15.548.269.171
Hasılat	(521.217.629)	(879.082.433)
Satışların Maliyeti	32.946.876	1.038.809.157
Pazarlama Giderleri	8.239.888	8.864.303
Genel Yönetim Giderleri	36.216.320	40.177.273
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10.103.034.238	14.593.840.077
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	472.884.248	302.346.011
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	4.515.076	14.463.846
Finansman Gelirleri	(80.576.047)	(26.599.156)
Finansman Giderleri	169.229.457	455.450.093
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(64.140.140)	--
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(635.650.152)	2.512.611.627

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. 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. 2025 yılı dönem vergi giderinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kurumlar ve gelir vergisi	(200.606.712)	--
Peşin Ödenen Vergiler	192.955.199	--
Vergi borçları (net)	(7.651.513)	--

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem vergi gideri	(200.606.712)	--
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(1.361.090.958)	(3.292.834.770)
Toplam Vergi Gideri	(1.561.697.670)	(3.292.834.770)

Vergi Mutabakatı	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Vergi öncesi kar	603.377.924
Dönem vergisi	(181.013.377)
KKEG	67.738.896
İndirim	(64.376.804)
İstisnalar bağış yardım	(130.500)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan kar	(7.247.571)
298Ç yeniden değerlendirme etkisi	(1.692.772.983)
Parasal kayıp kazanç	316.104.670
Toplam	(1.561.697.670)

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 muhasebeleşirmektedir. 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 hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.772.051.700	4.395.269.095
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	5.772.051.700	4.395.269.095

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

Hesap Adı	31 Aralık 2025 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2024 Birikmiş Geçici Farklar	31 Aralık 2025 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	31 Aralık 2024 Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.940.919.533	10.374.455.833	(4.482.275.860)	(3.112.336.750)
Stoklar	4.211.706.255	4.158.703.299	(1.263.511.877)	(1.247.610.989)
Peşin Ödenmiş Giderler	229.030.327	126.151.067	(68.709.098)	(37.845.320)
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	4.910.160	15.008.235	(1.473.048)	(4.502.471)
Sabit Kıymetler	4.740.453	3.708.479	(1.422.136)	(1.112.544)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(18.173.562)	(15.728.965)	5.452.069	4.718.689
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(7.591.614)	(5.894.596)	2.277.484	1.768.379
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(738.342)	(1.624.256)	221.503	487.277
Diğer	(124.630.877)	(3.882.109)	37.389.263	1.164.634
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net			(5.772.051.700)	(4.395.269.095)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298/ç maddesi uyarınca, 31 Aralık 2025 tarihli mali tablolarda, satış öngörülme varlıklarının yeniden değerlemeden kaynaklanan vergi etkileri, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dâhil edilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Başı Ert. Vergi Var./ (Yük.)	(4.395.269.095)	--
Kıdem tazminatı aktüeryal kayıp/kazanç öz kaynak mahsubu	(226.137)	(507.341)
MDV yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	(15.465.510)	(73.720.737)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(1.361.090.958)	(3.292.834.770)
Geçmiş dönem ertelenmiş vergi etkisi	--	(1.028.206.246)
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / Yük.	(5.772.051.700)	(4.395.269.094)

26. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 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	(958.319.746)	1.167.598.428
Pay başına kazanç	(0,0100)	0,0122
Seyreltilmiş pay başına kazanç	(0,0100)	0,0122

31 Aralık 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

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. 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	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadeli mevduat	236.171.064	434.473.196
Vadesiz mevduat	1.526.196	10.044.440
Diğer hazır değerler	--	261.784
Toplam	237.697.260	444.779.420

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 392.215.634 TL (31 Aralık 2024: 548.863.493 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.

31 Aralık 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.

31 Aralık 2025				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.492.694	37.946.097	6.470.699	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.481.912	--	--	86.555
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	3.452.284	--	21.701.919	636.042
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	39.869.895	39.168.341	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	992.091	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	2.061.991	--	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	15.762.927	354.072.576	4.229.977	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	36.231	--	9.148	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.768	--	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	--	--	729.605	--
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	--	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	13.041	3.069.776	--
	25.289.807	431.901.609	76.372.261	722.597

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları(devamı)

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Finansal Borçnamalar	Faiz ve Komisyon Bedeli	Finansal Borçnamalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	--	--	--	445.400.338

	31 Aralık 2024			
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	3.552.798	4.288.873	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	132.406	--	--	86.209
Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.	3.208.444	--	2.527.323	773.676
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	45.158.490	43.012.136	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	157.345	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.881.406	--	21.484	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	7.859.608	117.916.471	11.267.138	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	23.653	--	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	1.490	--	67.300	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	855.719	--	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	9.951	--	143.121	--
Trakya Yatırım Holding	716.920	--	51.417.113	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.312.341	--	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	75.315	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	923	--
Diğer	--	7.959	1.619.034	--
	16.001.938	166.635.718	114.597.105	859.885

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları(devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 31 Aralık 2025				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.(*)	3.167.698.405	559.920.782	703.462.728	609.868	2.410.100
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.(**)	51.281.302	--	110.507	2.968.617	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	4.100.333	--	48.335.576	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.(***)	112.225.845	--	19.503.516	1.599.107	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	7.272.470	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	7.561.777	--	3.777.400	--	487.185
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	68.818	--	11.208.329	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	951.237	--	31.259.609	--	12.582
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	8.882.375	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	10.968.241	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.156.259	--	49.983.169	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	57.053.050	--	--	36.115.080	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	1.472.432	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	148.068	--	5.255.771	--	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	44.129	--	--	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	1.337.321	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	2.159.866	--	8.862.505	--	69.321
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	33.088.679	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	2.372.103	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	8.426.421	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	--	23.046.200
Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	446.200	--	6.173.329	--	--
Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.	--	--	1.663.636	--	--
	3.407.895.289	559.920.782	963.416.117	41.292.672	26.025.388

(*) Alım tutarı mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye ait olan İzmir Hizmet Binası, İzmir Şehitler Arsaları, İstanbul İçerenköy Binası ve Parmakkapı Hizmet 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 Çarşı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

2025 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında hasılat payı bedeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 34.505.555 TL). 31 Aralık 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 544.874.191 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2024: 387.132.182 TL). 31 Aralık 2025 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 233.681.653 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir. (31 Aralık 2024: 122.162.637 TL)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.381.484.401	269.988.370	551.882.489	857.949	2.268.590
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	51.543.034	--	--	5.950.685	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	4.223.030	--	40.716.355	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	418.001	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	100.911.628	--	17.189.389	271.858	288.763
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.577.840	--	36.245.838	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	4.441.780	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	2.628.924	--	3.014.149	4.991	4.694
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	551.588	--	12.979.930	29.785	363.775
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	42.792.056	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	6.000.730	--	164.276
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	10.815.539	--	8.000.227	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	756.151.323	--	--	611.306.790	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	908.055	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	6.829	--	--	--	--
Topkapı Dan. Elektrik Hizm. Paz. ve Tic. A.Ş.	459.566	--	4.771.384	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	7.531.292	--	--
Maksmarket Dan. Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	1.277.376	--	--
Trakya Yatırım Holding	53.007.892	--	11.802.921	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	197.167	--	--	--	--
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	13.438.621	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	142.902	--	--
Sportive Spor Malzemeleri	--	--	3.918.418	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	3.428.880	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	--	338.479
	2.370.558.761	269.988.370	770.900.793	618.422.058	3.428.577

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

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

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

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	152.789.570
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	20.374.452
Milli Reasürans Türk A.Ş.	107.011.091	29.271.991
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	133.108.124
	107.011.091	335.544.137

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	22.445.976	68.661.168
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.751.886	10.035.746
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	6.631.208
Milli Reasürans Türk A.Ş.	13.066.761	7.621.460
	40.264.623	92.949.582

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. 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 – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	69.542.295	65.459.335
	69.542.295	65.459.335

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türev olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Diğer (***)
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	25.289.807	73.935.512	--	11.530.566	237.717.257	--
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	25.029.930	--	--	--	--
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	25.289.807	45.267.657	--	11.530.566	237.717.257	--
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	28.667.855	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.534.880	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.534.880)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar, diğer hazır değerler ve finansal yatırımlardaki kur korumalı mevduat dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer (**)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2024						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	16.001.938	130.938.302	--	15.781.147	444.920.793	261.784
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	22.504.952	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.001.938	78.904.392	--	15.781.147	444.920.793	261.784
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	52.033.910	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	11.391.948	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(11.391.948)	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Alacaklar			
31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	5.213.336	--	5.213.336
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	4.270.531	--	4.270.531
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	7.897.169	--	7.897.169
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	10.543.786	--	10.543.786
Vadesi üzerinden 5 yıl ve üzeri	743.033	--	743.033
Toplam vadesi geçen alacaklar	28.667.855	--	28.667.855
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	26.121.658	--	26.121.658
Alacaklar			
31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	8.674.647	--	8.674.647
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	4.189.095	--	4.189.095
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	3.538.238	--	3.538.238
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	6.428.343	--	6.428.343
Vadesi üzerinden 5 yıl ve üzeri	6.698.633	--	6.698.633
Toplam vadesi geçen alacaklar	29.528.956	--	29.528.956
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	25.029.930	--	25.029.930

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	25.907.531	25.907.531	24.565.007	24.565.007
Nakit depozito	148.877	148.877	137.692	137.692
Teminat senedi	65.250	65.250	327.231	327.231
	26.121.658	26.121.658	25.029.930	25.029.930

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

31 Aralık 2025					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	1.011.695.200	1.139.243.800	--	1.139.243.800	--
Ticari borçlar	125.308.474	125.308.474	125.308.474	--	--
Diğer borçlar	43.079.412	43.079.412	43.079.412	--	--
Toplam yükümlülük	1.180.083.086	1.307.631.686	168.387.886	1.139.243.800	--

31 Aralık 2024					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	5.605.670.853	7.017.879.822	1.505.961.773	5.113.535.077	398.382.972
Ticari borçlar	187.886.611	187.886.611	187.886.611	--	--
Diğer borçlar	39.666.287	39.666.287	39.666.287	--	--
Toplam yükümlülük	5.833.223.751	7.245.432.720	1.733.514.671	5.113.535.077	398.382.972

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) 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, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Döviz cinsi	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	42,8457	42,9229	46,1792	46,2623
Avro	50,2859	50,3765	48,0849	48,1715

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.3.1) 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:

31 Aralık 2025			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.456.715	29.801	3.577
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	968.313	22.600	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	2.425.028	52.401	3.577
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	2.425.028	52.401	3.577
10. Ticari Borçlar	36.844.179	61.016	679.388
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.583.678	--	150.540
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	44.427.857	61.016	829.928
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	44.427.857	61.016	829.928
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(42.002.829)	(8.615)	(826.351)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(35.387.464)	(31.215)	(675.811)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2024			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	9.900.143	118.334	92.244
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	9.900.143	118.334	92.244
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	9.900.143	118.334	92.244
10. Ticari Borçlar	37.081.007	117.368	657.054
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	7.113.689	8.400	139.607
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	44.194.696	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	44.194.696	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	(34.294.553)	(7.434)	(704.416)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(27.180.864)	965	(564.809)
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	--	--	--

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.3.1) 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.

31 Aralık 2025		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(133.741)	133.741
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	(133.741)	133.741
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(3.398.379)	3.398.379
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(3.398.379)	3.398.379
31 Aralık 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	4.457	(4.457)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	4.457	(4.457)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.715.878)	2.715.878
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.715.878)	2.715.878

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Bankalardaki vadeli mevduat	236.171.064	434.875.867
Finansal Yükümlülükler	1.011.695.200	5.605.670.853
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Yatırım fonları	--	--

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır.

29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1.011.695.200 TL olup, gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yakındır. (31 Aralık 2024: 5.605.670.853 TL)

31 Aralık 2025	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	237.717.257	--	--	--	237.717.257	5
Finansal yatırımlar	--	2.158.803.355	--	--	2.158.803.355	6
Ticari alacaklar	73.935.512	--	--	--	73.935.512	8
İlişkili taraflardan alacaklar	25.289.807	--	--	--	25.289.807	27
Diğer finansal varlıklar	11.530.566	--	--	--	11.530.566	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	1.011.695.200	--	1.011.695.200	7
Ticari borçlar	--	--	48.936.213	--	48.936.213	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	76.372.261	--	76.372.261	27
Diğer borçlar	--	--	43.079.412	--	43.079.412	9
Türev araçlar	--	--	--	--	--	6
31 Aralık 2024						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	445.182.577	--	--	--	445.182.577	5
Finansal yatırımlar	--	2.500.268.936	--	--	2.500.268.936	6
Ticari alacaklar	130.938.302	--	--	--	130.938.302	8
İlişkili taraflardan alacaklar	16.001.938	--	--	--	16.001.938	27
Diğer finansal varlıklar	15.781.147	--	--	--	15.781.147	9
Türev Araçlar	--	--	--	--	--	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	5.605.670.853	--	5.605.670.853	7
Ticari borçlar	--	--	73.289.506	--	73.289.506	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	114.597.105	--	114.597.105	27
Diğer borçlar	--	--	39.666.287	--	39.666.287	9
Türev araçlar	--	--	--	--	--	6

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	44.056.930.000	--	44.056.930.000	--
Maddi duran varlıklar	509.044.293	--	509.044.293	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.158.803.355	--	2.158.803.355	--
	46.724.777.648	--	46.724.777.648	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	48.144.406.511	--	48.144.406.511	--
Maddi duran varlıklar	496.390.405	--	496.390.405	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.500.268.936	--	2.500.268.936	--
	51.141.065.852	--	51.141.065.852	--

30. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bağımsız denetim şirketinden aldığı hizmet ve ilgili ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.714.500	1.665.605
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti(*)	3.589.341	662.813
Vergi tasdik danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	490.000	327.231
	5.793.841	2.655.649

(*) TSRS denetimi kapsamında ödenen hizmet ücreti bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin içerisinde yer almaktadır.

31. Raporlama döneminden sonraki olaylar

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde geliştirilmekte olan Kasaba Modern Projemizde, Şirketimizin halihazırda %43,53 oranındaki arsa payının %50 oranına çıkartılması amacıyla, proje ortağı Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'den %6,47 oranındaki arsa payının, 140 mn TL'si peşin, kalan kısmı 4 ay vade ile ödenmek üzere, vade farkı dahil toplam KDV hariç 489.372.000 TL'ye satın alınmasına karar verilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	451.683.303	1.041.054.718
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)	56.670.336.615	60.552.699.814
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	55.860.872	48.395.215
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		1.014.889.577	738.996.844
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	58.192.770.367	62.381.146.591
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.011.695.200	5.605.670.853
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.695.004	59.693.760
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	50.250.172.911	51.192.053.861
Diğer kaynaklar		6.922.207.252	5.523.728.117
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	58.192.770.367	62.381.146.591
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	237.717.257	445.182.577
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	28.630.000	30.759.697
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	55.860.872	48.395.215
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	392.215.634	548.863.495
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)	237.697.257	444.779.420

(*) 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 muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Yıllara Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	%97	%97	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%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)	%0	%1	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	%0	%1	Azami %10