

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>31 Mart 2026</b>	<b>31 Aralık 2025</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>7.365.928.055</b>	<b>3.914.444.462</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	547.238.400	261.589.309
Ticari alacaklar	8	373.333.903	109.189.728
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	<i>25.602.140</i>	<i>27.829.461</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>347.731.763</i>	<i>81.360.267</i>
Diğer alacaklar	9	11.552.239	12.688.489
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>11.552.239</i>	<i>12.688.489</i>
Stoklar	11	5.300.546.682	2.786.759.105
Peşin ödenmiş giderler	16	1.105.388.101	723.216.347
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	<i>906.704.221</i>	<i>475.274.050</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>198.683.880</i>	<i>247.942.297</i>
Diğer dönen varlıklar	16	27.868.730	21.001.484
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>58.256.443.251</b>	<b>60.122.162.721</b>
Finansal yatırımlar	6	2.310.149.149	2.375.594.796
Stoklar	11	6.056.830.074	8.393.006.153
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	63.856.435	61.470.535
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	49.049.827.609	48.481.216.866
Maddi duran varlıklar	12	554.645.382	560.163.560
Maddi olmayan duran varlıklar	13	17.863.626	18.581.787
Peşin ödenmiş giderler	16	203.270.976	232.129.024
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>203.270.976</i>	<i>232.129.024</i>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>65.622.371.306</b>	<b>64.036.607.183</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla

### Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
<b>4.004.334.521</b>			
<b>2.368.517.803</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.384.757.931	1.113.291.697
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	26	387.933.922	117.757.363
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		996.824.009	995.534.334
Ticari borçlar	8	231.914.194	137.892.206
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	26	67.385.062	84.041.719
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		164.529.132	53.850.487
Diğer borçlar	9	15.622.144	47.405.535
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		15.622.144	47.405.535
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	2.132.270.647	1.017.396.861
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		2.132.270.647	1.017.396.861
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	13.161.775	6.395.741
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	26	1.567.972	795.162
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		11.593.803	5.600.579
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	62.923.197	8.419.894
Kısa vadeli karşılıklar		75.130.543	17.922.153
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	10.935.493	8.353.979
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	64.195.050	9.568.174
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	88.554.090	19.793.716
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
<b>7.024.292.091</b>			
<b>6.371.691.505</b>			
Uzun vadeli karşılıklar		19.126.993	19.998.588
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	19.126.993	19.998.588
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	7.005.165.098	6.351.692.917
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>54.593.744.694</b>			
<b>55.296.397.875</b>			
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	29.787.714.256	29.787.714.256
Pay ihraç primleri	18	14.052.728	14.052.728
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		166.155.561	177.779.137
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		186.185.052	197.808.628
<i>Diğer kayıplar</i>		(20.029.491)	(20.029.491)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.302.539.655	1.238.294.170
Geçmiş yıllar karları	18	22.975.562.099	24.174.363.756
Net dönem karı/zararı		(611.029.605)	(1.054.556.172)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>			
<b>65.622.371.306</b>			
<b>64.036.607.183</b>			

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

#### Özet Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2025</b>
Hasılat	19	685.652.864	968.657.230
Satışların maliyeti (-)	19	(254.957.304)	(498.333.906)
<b>Brüt Kar</b>		<b>430.695.560</b>	<b>470.323.324</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(138.455.233)	(88.328.460)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(20.388.516)	(35.255.504)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.649.565	8.419.247
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(67.991.072)	(668.748.279)
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>206.510.304</b>	<b>(313.589.672)</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	15.846.903	9.630.575
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>222.357.207</b>	<b>(303.959.097)</b>
Finansman gelirleri	22	64.151.350	260.664.653
Finansman giderleri (-)	22	(172.493.869)	(673.349.074)
Parasal kazanç/ (kayıp)	23	(19.964.255)	(793.533.861)
<b>Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>		<b>94.050.433</b>	<b>(1.510.177.379)</b>
<b>Vergi Geliri/Gideri</b>	24	<b>(705.080.038)</b>	<b>360.872.086</b>
- Dönem vergi geliri/gideri		(63.231.433)	(159.821.718)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri		(641.848.605)	520.693.804
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>(611.029.605)</b>	<b>(1.149.305.293)</b>
Pay başına kayıp/kazanç	25	(0,0064)	(0,0120)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>
	<i>Notlar</i>	
	<b>1 Ocak- 31 Mart 2026</b>	<b>1 Ocak- 31 Mart 2025</b>
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>(611.029.605)</b>	<b>(1.149.305.293)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>		
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(11.623.576)</b>	<b>1.768.321</b>
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	-	-
-Vergi etkisi	(11.623.576)	1.768.321
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	-	-
-Vergi etkisi	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir/gider</b>	<b>(11.623.576)</b>	<b>1.768.321</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>	<b>(622.653.181)</b>	<b>(1.147.536.972)</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
				Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları				
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	29.787.714.256	14.052.728	(20.610.134)	180.299.657	1.238.294.170	22.889.512.710	1.284.851.046	56.332.864.433
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.284.851.046	(1.284.851.046)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	-	-	1.768.321	-	-	(1.149.305.293)	(1.147.536.972)
<b>31 Mart 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>29.787.714.256</b>	<b>14.052.728</b>	<b>(20.610.134)</b>	<b>182.067.978</b>	<b>24.174.363.756</b>	<b>(1.149.305.293)</b>	<b>55.185.327.461</b>
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	29.787.714.256	14.052.728	(20.029.491)	197.808.628	1.238.294.170	24.174.363.756	(1.054.556.172)	55.296.397.875
Transferler	-	-	-	-	-	64.245.485	(1.118.801.657)	1.054.556.172	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	-	-	(11.623.576)	-	-	(611.029.605)	(622.653.181)
Temettü	-	-	-	-	-	-	(80.000.000)	-	(80.000.000)
<b>31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>29.787.714.256</b>	<b>14.052.728</b>	<b>(20.029.491)</b>	<b>186.185.052</b>	<b>22.975.562.099</b>	<b>(611.029.605)</b>	<b>54.593.744.694</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 31 Mart 2026	1 Ocak – 31 Mart 2025
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem karı/zararı</b>		<b>(611.029.605)</b>	<b>(1.149.305.293)</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	7.635.815	5.609.935
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.497.789	138.036.306
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler,net	8	1.497.789	277.963
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	137.758.343
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.503.608	1.552.596
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	3.503.608	1.552.596
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		65.445.647	143.649.593
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	65.445.647	143.649.593
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(15.846.903)	(9.630.575)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(15.846.903)	(9.630.575)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		705.080.038	(360.872.086)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	372.366.503
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		30.046.779	481.720.082
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,22	(75.231.801)	(186.759.734)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	105.278.580	668.479.816
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(344.387)	(10.950.389)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(124.136.514)	(677.794.380)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>61.852.267</b>	<b>(1.065.617.708)</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(264.753.349)	61.561.022
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		2.227.321	7.071.316
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(266.980.670)	54.489.706
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.136.250	3.960.102
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.136.250	3.960.102
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(177.611.498)	91.189.627
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(353.313.706)	(226.167.838)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		94.021.988	(90.016.860)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(16.656.657)	(51.049.702)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		110.678.645	(38.967.158)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(31.783.391)	4.413.956
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(31.783.391)	4.413.956
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.114.873.786	153.142.810
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		1.114.873.786	153.142.810
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		6.766.034	(961.866)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		108.100.110	1.472.191.829
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(6.867.246)	1.768.762
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		114.967.356	1.470.423.067
		<b>559.288.491</b>	<b>403.695.074</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(710.530)	-
Alınan faizler	5,22	64.151.350	186.817.037
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(308.236)	(17.266.404)
<b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>622.421.075</b>	<b>573.245.707</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	10	-	7.931.206.885
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(568.610.743)	(3.064.500.295)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	69.402
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	69.402
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.399.476)	(4.229.355)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.399.476)	(4.229.355)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(570.010.219)</b>	<b>4.862.546.637</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	275.805.000	1.139.256.550
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	-	(1.375.458.187)
Ödenen faiz	7	-	(651.386.950)
Temettü ödemesi		(80.000.000)	-
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>195.805.000</b>	<b>(887.588.587)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>248.215.856</b>	<b>4.548.203.757</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		344.387	10.950.389
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>248.560.243</b>	<b>4.559.154.146</b>
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		26.008.397	125.011.360
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	261.308.365	489.261.956
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>535.877.005</b>	<b>5.173.427.462</b>

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.