

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		10.191.819.554	4.188.980.170
Nakit ve nakit benzerleri	5	659.913.215	279.935.618
Ticari alacaklar	8	357.441.610	116.847.642
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	26	29.458.292	29.781.253
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		327.983.318	87.066.389
Diğer alacaklar	9	31.897.664	13.578.385
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		31.897.664	13.578.385
Stoklar	11	7.780.978.030	2.982.205.709
Peşin ödenmiş giderler	16	1.356.398.472	773.938.413
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	26	1.137.242.504	508.606.928
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		219.155.968	265.331.485
Diğer dönen varlıklar	16	5.190.563	22.474.403
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>		5.190.563	22.474.403
Duran Varlıklar		59.936.032.873	64.338.771.364
Finansal yatırımlar	6	2.528.266.582	2.542.204.796
Stoklar	11	3.444.039.635	8.981.641.370
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	50.344.321	65.781.710
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	52.811.819.000	51.881.399.242
Maddi duran varlıklar	12	603.291.833	599.450.080
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	244.280.607	-
Maddi olmayan duran varlıklar	13	18.344.763	19.885.002
Peşin ödenmiş giderler	16	235.646.132	248.409.164
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		235.646.132	248.409.164
TOPLAM VARLIKLAR		70.127.852.427	68.527.751.534

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 Tarihleri İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.211.672.773	2.534.631.467
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.069.461.233	1.191.371.314
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	106.946.123	126.016.160
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		962.515.110	1.065.355.154
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	70.726.187	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	70.726.187	-
Ticari borçlar	8	170.114.363	147.563.141
İlişkili taraflara ticari borçlar	26	56.748.066	89.935.903
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		113.366.297	57.627.238
Diğer borçlar	9	5.819.735	50.730.275
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		5.819.735	50.730.275
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	2.678.179.173	1.088.750.988
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		2.678.179.173	1.088.750.988
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	79.017.536	6.844.300
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	26	1.650.561	850.930
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		77.366.975	5.993.370
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	11.059.794	9.010.414
Kısa vadeli karşılıklar		12.604.084	19.179.106
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	11.334.919	8.939.877
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.269.165	10.239.229
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	114.690.668	21.181.929
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.723.407.314	6.818.563.810
Uzun vadeli borçlanmalar	7	174.812.026	-
İlişkili taraflara finansal borçlar	26	174.812.026	-
Uzun vadeli karşılıklar	15	21.161.738	21.401.169
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		21.161.738	21.401.169
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	7.527.433.550	6.797.162.641
ÖZKAYNAKLAR		58.192.772.340	59.174.556.257
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	31.944.087.232	31.944.087.232
Pay ihraç primleri	18	15.038.303	15.038.303
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		183.404.213	190.247.501
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		204.838.453	211.681.741
Diğer kayıplar		(21.434.240)	(21.434.240)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	1.393.891.991	1.325.140.712
Geçmiş yıllar karları	18	24.586.930.509	25.869.808.939
Net dönem karı/zararı		(889.329.908)	(1.128.516.430)
TOPLAM KAYNAKLAR		70.127.852.427	68.527.751.534

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Kar veya Zarar Tabloları

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Not				
Hasılat	19	1.689.648.033	955.907.581	2.165.713.462	1.129.120.411
Satışların maliyeti (-)	19	(650.882.343)	(378.043.860)	(1.053.793.208)	(520.509.146)
Brüt Kar		1.038.765.690	577.863.721	1.111.920.254	608.611.265
Genel yönetim giderleri (-)	20	(380.565.082)	(232.399.428)	(214.229.953)	(119.706.663)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(69.699.399)	(47.880.955)	(49.682.220)	(11.954.106)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	399.586.137	396.750.747	1.541.429.722	1.532.419.999
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(18.587.284)	54.172.275	(1.191.263.284)	(475.613.003)
Esas Faaliyet Karı		969.500.062	748.506.360	1.198.174.519	1.533.757.492
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	-	-	695.329.864	695.329.864
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	3	16.946.585	(11.725)	14.919.829	4.613.823
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		986.446.647	748.494.635	1.908.424.212	2.233.701.179
Finansman gelirleri	22	109.736.187	41.085.645	582.816.032	303.869.920
Finansman giderleri (-)	22	(272.300.660)	(87.709.103)	(1.174.234.507)	(453.660.760)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	23	(979.057.443)	(957.693.015)	(786.595.986)	62.591.589
Vergi Öncesi Karı/Zararı		(155.175.269)	(255.821.838)	530.409.751	2.146.501.928
Vergi Gideri		(734.154.639)	20.375.492	(39.548.233)	(425.729.726)
- Dönem vergi gideri		(24.338.650)	43.327.457	(199.837.720)	(28.807.063)
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		(709.815.989)	(22.951.965)	160.289.487	(396.922.663)
Dönem Karı/Zararı		(889.329.908)	(235.446.346)	490.861.518	1.720.772.202
Pay başına kazanç/kayıp	25	(0,0093)	(0,0025)	0,0051	0,0179

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
		1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
	Not				
Dönem karı/zararı		(889.329.908)	(235.446.346)	490.861.518	1.720.772.202
Diğer kapsamlı gelirler					
Kar veya Zararda Yeniden		(6.843.288)	5.595.496	14.545.567	12.653.228
Sınıflandırılmayacaklar					
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	12	13.611.632	13.611.632	19.683.419	19.683.419
-Vergi etkisi	24	(20.454.920)	(8.016.136)	(5.137.852)	(7.030.191)
Diğer kapsamlı gelir/gider		(6.843.288)	5.595.496	14.545.567	12.653.228
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		(896.173.196)	(229.850.850)	505.407.085	1.733.425.430

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/zararı	Özkaynaklar	
1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	31.944.087.232	15.038.303	(22.055.605)	192.944.795	1.325.140.712	24.494.846.131	1.374.962.808	60.283.714.376	
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.374.962.808	(1.374.962.808)	-	
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	-	-	14.545.567	-	-	490.861.518	505.407.085	
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	31.944.087.232	15.038.303	(22.055.605)	207.490.362	1.325.140.712	25.869.808.939	490.861.518	60.789.121.461
1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	31.944.087.232	15.038.303	(21.434.240)	211.681.741	1.325.140.712	25.869.808.939	(1.128.516.430)	59.174.556.257
Transferler		-	-	-	-	-	68.751.279	(1.197.267.709)	1.128.516.430	-
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	-	-	(6.843.288)	-	(889.329.908)	(896.173.196)	(896.173.196)
Temettü		-	-	-	-	-	(85.610.721)	-	(85.610.721)	(85.610.721)
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	31.944.087.232	15.038.303	(21.434.240)	204.838.453	1.393.891.991	24.586.930.509	(889.329.908)	58.192.772.340

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Özet Nakit Akış Tabloları

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı/zararı		(889.329.908)	490.861.518
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	21.657.531	16.731.601
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(99.505.200)	(386.272.515)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	568.751	1.926.297
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	11	(100.073.951)	(388.198.812)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.459.531	4.476.810
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		7.459.531	4.476.810
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(273.893.273)	(1.067.007.492)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(287.831.488)	(1.141.934.437)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	13.938.214	74.926.945
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(16.946.585)	(14.919.829)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(16.946.585)	(14.919.829)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		734.154.639	39.548.233
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21	-	398.482.061
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		128.380.125	664.479.926
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(110.141.489)	(504.505.685)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	238.521.614	1.168.985.611
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(31.310.802)	(15.165.332)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(219.290.574)	(857.853.157)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(638.624.517)	(726.638.176)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(239.617.215)	88.404.462
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		322.961	14.887.336
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(239.940.176)	73.517.126
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(18.319.279)	3.292.563
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(18.319.279)	3.292.563
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		838.903.365	(307.221.390)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(569.697.027)	(218.877.868)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		22.551.222	(131.410.945)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(33.187.837)	(109.252.949)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		55.739.059	(22.157.996)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(44.910.540)	6.381.901
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(44.910.540)	6.381.901
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.589.428.185	(143.139.873)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		1.589.428.185	(143.139.873)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		72.173.236	359.455
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		92.812.101	(143.447.615)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		17.283.840	(52.944.390)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		75.528.261	(90.503.225)
		1.104.699.531	(1.572.297.486)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(3.259.839)	(146.282)
Alınan faizler	5,19	109.736.187	503.789.187
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(13.278.857)	(199.837.720)
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		1.197.897.022	(1.268.492.301)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	8.487.454.266
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(642.588.269)	(3.311.394.590)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		78.378	74.267
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		21.674	74.267
- Maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		56.704	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(6.285.442)	(9.710.930)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.285.442)	(8.094.422)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(1.616.508)
Alınan temettüleri		25.679.290	708.540.928
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(623.116.043)	5.874.963.941
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.351.152.683	1.179.088.729
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.302.663.498)	(3.920.442.536)
Temettü ödemesi		(85.610.721)	-
Ödenen faiz	7	(215.406.346)	(1.387.241.443)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(252.527.882)	(4.128.595.250)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		322.253.097	477.876.390
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		31.310.802	15.165.332
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		353.563.899	493.041.722
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	279.634.970	523.575.862
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		26.008.396	53.507.413
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	659.207.265	1.070.124.997

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.