

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2025  
YÖNETİM KURULU  
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| I- Şirket Profili                                      | 2  |
| • Sermayesi ve Ortaklık Yapısı                         | 2  |
| • Yönetim Kurulu                                       | 3  |
| • Kar Dağıtım Politikası                               | 3  |
| II- 1 Ocak - 30 Haziran Döneminin Değerlendirilmesi    | 4  |
| • Ekonomik Gelişmeler                                  | 4  |
| • Gayrimenkul Sektörü                                  | 6  |
| III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar | 8  |
| • Gayrimenkul Portföyü                                 | 9  |
| • Para ve Sermaye Piyasası Araçları                    | 13 |
| • İştirakler                                           | 13 |
| IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler | 13 |
| V- Mali Tablolar                                       | 14 |
| • Genel Mali Tablo Bilgileri                           | 15 |
| • Finansal Borçlar                                     | 15 |
| VI- Şirket İç Sistemleri                               | 16 |
| VII- Hizmet Alınan Başlıca Firmalar                    | 17 |
| VIII- Diğer Konular                                    | 17 |
| IX- Ekler                                              | 18 |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### I- ŞİRKET PROFİLİ

|                                |                                                            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Merkez Adresi</b>           | : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL     |
| <b>Telefon No</b>              | : 0850 724 23 50                                           |
| <b>Faks No</b>                 | : (212) 325 23 80                                          |
| <b>İnternet Adresi</b>         | : <a href="http://www.isgyo.com.tr">www.isgyo.com.tr</a>   |
| <b>Elektronik Posta Adresi</b> | : <a href="mailto:info@isgyo.com.tr">info@isgyo.com.tr</a> |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğ'in izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

#### Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL'lik bölümü A grubu ve 957.380.357,183 TL'lik bölümü 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. Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirketin sermaye bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

#### Sermaye Bilgileri

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Çıkarılmış Sermayesi | 958.750.000 TL   |
| Kayıtlı Sermayesi    | 7.000.000.000 TL |

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

#### Ortaklık Yapısı

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

| Pay Tutarı                   | TL                 | Oran %      |
|------------------------------|--------------------|-------------|
| Türkiye İş Bankası A.Ş.      | 503.388.318        | 52,5%       |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 67.476.714         | 7,04%       |
| Diğer                        | 387.884.968        | 40,46%      |
| <b>Toplam</b>                | <b>958.750.000</b> | <b>100%</b> |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 373,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %38,95'tir.

### Yönetim Kurulu

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

| Adı – Soyadı            | Unvanı                           | Bağımsızlık Durumu |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Hasan Cahit Çınar       | Yönetim Kurulu Başkanı           | Bağımsız Üye Değil |
| Murat Karluk Çetinkaya  | Yönetim Kurulu Başkan Vekili     | Bağımsız Üye Değil |
| Ömer Barlas Ülkü        | Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür | Bağımsız Üye Değil |
| Behice Çiler Zorlu (*)  | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye Değil |
| Murat Doğan             | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye Değil |
| Vahide Uyar             | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye Değil |
| Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye       |
| İlkay Arıkan            | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye       |
| Mehmet Gökpınar         | Yönetim Kurulu Üyesi             | Bağımsız Üye       |

(\*)Şirket Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Özcal Korkmaz'ın vefatı nedeniyle boşalan yönetim kurulu üyeliğine, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi kapsamında, yapılacak ilk genel kurulda onaya sunulmak ve söz konusu genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sn. Behice Çiler Zorlu Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.

### Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin 2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 20.03.2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar

Dağıtım Politikası dikkate alınarak oluşturulan kar dağıtım önerisi çerçevesinde, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan şirket finansal tablolarında net dağıtılabılır dönem karı oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmaması önerisi kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına karar verilmiştir.

## **II- 1 OCAK-30 EYLÜL DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **EKONOMİK GELİŞMELER**

#### **Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler**

Fed Eylül ayında gerçekleştirdiği toplantısında, politika faizini piyasa beklentileri paralelinde 25 baz puan indirerek %4,00 - %4,25 bandına çekmiştir. Eylül ayında Fed'in gerçekleştirdiği faiz indiriminin ve yılın kalanı için faiz indirimi beklentilerinin piyasaları desteklemesi ile küresel risk iştahı güçlü seyretmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül ayı toplantısında piyasa beklentilerine paralel olarak referans faiz oranlarında değişiklik yapmamıştır. Yeni makroekonomik projeksiyonlarını da paylaşan ECB, enerji ve gıda fiyatlarındaki yüksek seyir nedeniyle 2025 ve 2026 enflasyon tahminlerini 0,1'er puan yukarı yönlü revize ederek %2,1'e ve %1,7'ye çıkarmıştır. ECB ayrıca, 2025 için reel GSYH büyümesi tahminini 0,3 puan yukarı yönlü revize ederek %1,2'ye yükseltirken, 2026 tahminini 0,1 puan düşürerek %1,0 seviyesine indirmiştir.

OECD, Ekonomik Görünüm Raporu'nda korumacı ticaret önlemlerinin ve politika belirsizliğinin olumsuz etkilerine rağmen, gümrük vergilerin ilk açıklandığı seviyelere göre daha düşük seviyelerde hayata geçirilmesinin yanı sıra özellikle ABD'de yapay zekâ alanındaki yatırımların ve Çin'de genişleyici yöndeki maliye politikalarının küresel iktisadi faaliyete yönelik beklentileri desteklediğini belirtmiştir. Bu doğrultuda Kuruluş, küresel büyüme tahminini 2025 yılı için Haziran'daki %2,9 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2026 için büyüme tahminini değiştirmeyerek %2,9 seviyesinde korumuştur.

Eylül ayında altının ons fiyatı zayıf ABD dolarının yanı sıra jeopolitik gerilimlerin etkisiyle aylık bazda %11,9 ile hızlı yükselmiştir. Petrol fiyatları ise Rusya-Ukrayna savaşına ilişkin gelişmeler ve arz artışına ilişkin beklentilerle dalgalı bir seyir izlemiştir.

#### **Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler**

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Eylül'de aylık bazda %0,4 düşüşle 83,9 seviyesine inmiştir. Endekste ki gerilemede bir önceki aya göre %3,2 azalan "mevcut dönemde hanenin maddi durumu" alt endeksi belirleyici olmuştur. Öte yandan, aynı dönemde reel kesim güven endeksi aylık bazda 0,2 puan artarak 100,8 seviyesiyle eşikdeğere yakın seyrini korumuştur. Reel kesim güvenindeki artışta sabit sermaye yatırım harcaması ile mevcut ve son üç aydaki toplam sipariş miktarına ilişkin değerlendirmeler belirleyici olmuştur. Eylül ayında sektörel güven endeksleri perakende ticarete %0,4 ve inşaat sektöründe %3,6 yükselirken, hizmet sektöründe %0,1 düşmüştür. Böylece, ekonomik güven endeksi Eylül ayında bir önceki aya göre %0,1 ile sınırlı bir artışla 98 değerini almıştır.

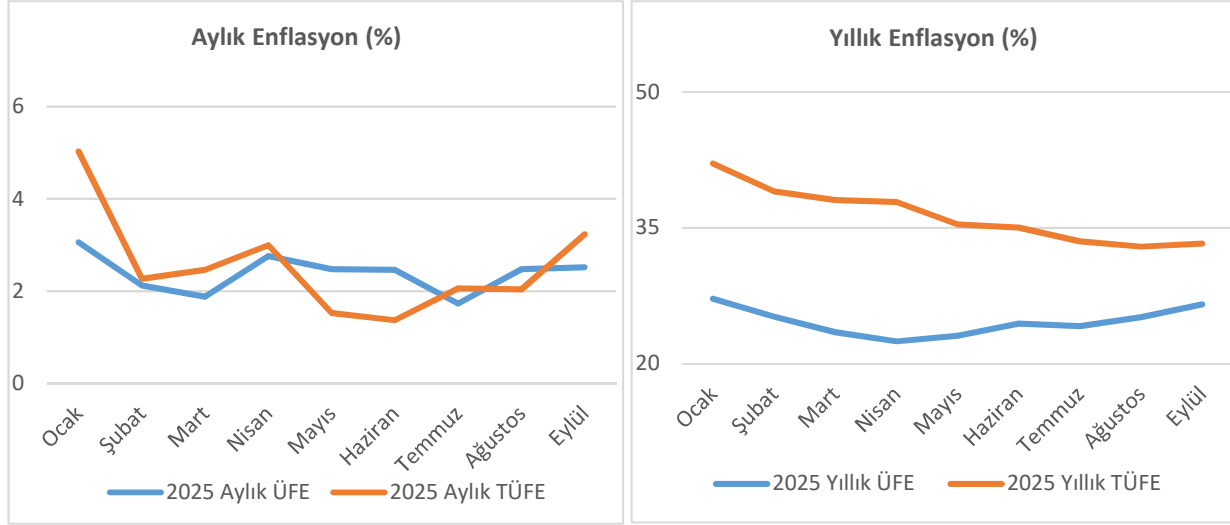
TCMB 11 Eylül tarihli toplantısında politika faiz oranını %43'ten %40,5'e, gecelik borç verme faizini %46'dan %43,5'e, gecelik borçlanma faizini de %41,5'ten %39'a indirmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

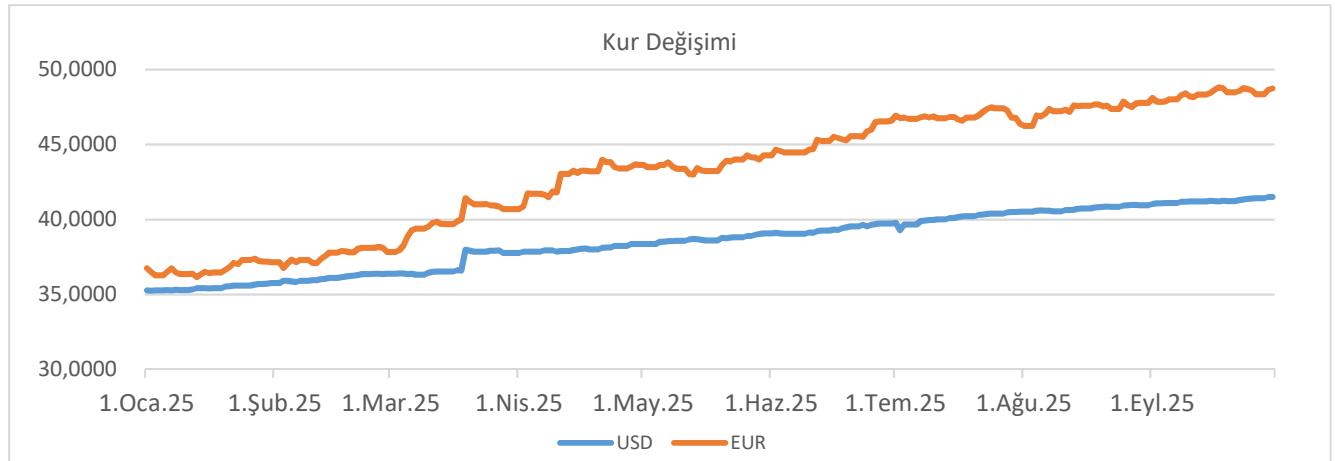
Temmuz’da cari işlemler hesabı 1,8 milyar USD ile piyasa beklentisinin (1,6 milyar USD) üzerinde fazla vermiştir. Ocak-Temmuz dönemindeki cari açık ise yıllık bazda %64,6 oranında artarak 21,2 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif cari açık 18,8 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir.

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %3,23 ile piyasa beklentisinin oldukça üzerinde artarken, yıllık TÜFE enflasyonu ise %32,95’ten %33,29’a yükselmiştir. Eylül ayında Yİ-ÜFE aylık bazda %2,52 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %26,59 artış göstermiştir.



Kaynak: TCMB

Eylül ayında Türkiye’nin 5 yıllık CDS primi 12 baz puan gerileyerek 249 baz puan seviyesine düşmüştür. Eylül ayında USD/TL aylık bazda %1,4 artışla 41,51, EUR/TL %2,0 yükselişle 48,75 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

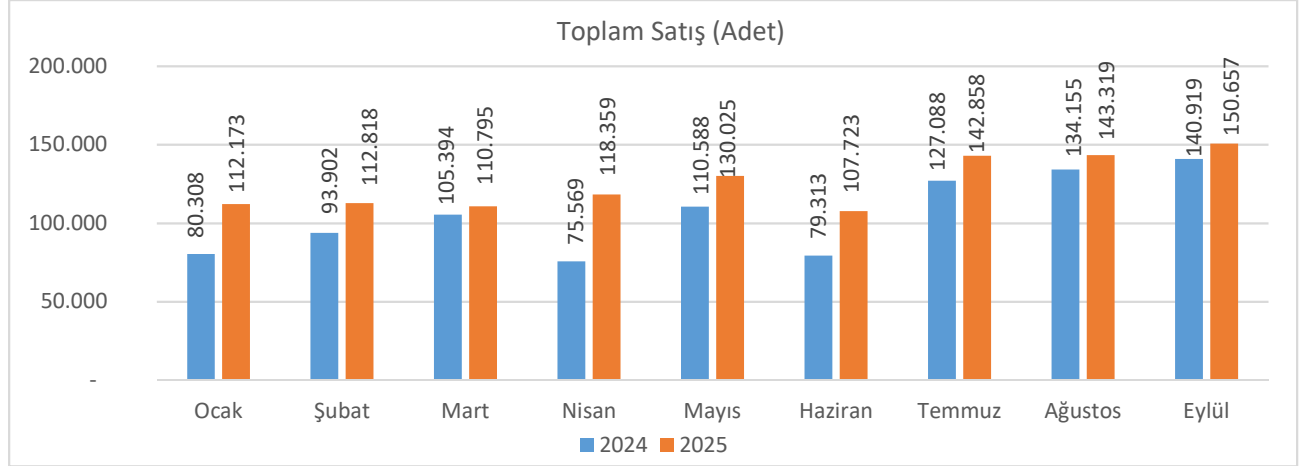
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

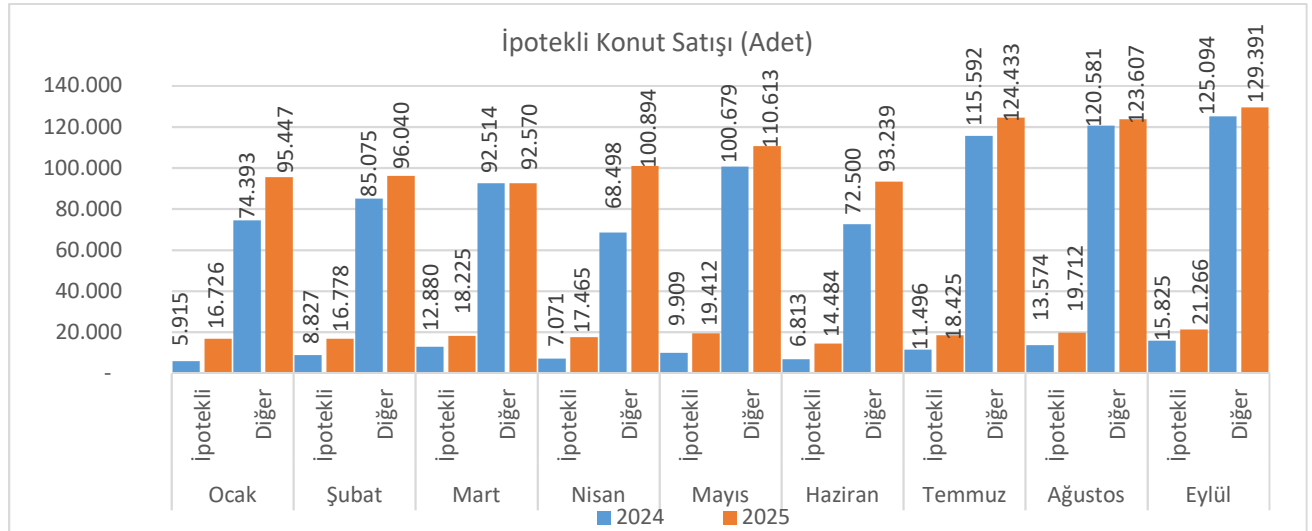
#### Konut Piyasası

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2025 yılı Ocak-Eylül döneminde konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 artarak, toplamda 1.128.727 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,7 oranında artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,2 oranında artmış, reel olarak ise %0,8 oranında azalmıştır. Endeks değeri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da %30,7, Ankara'da %41,1, İzmir'de %34,4 nominal artış göstermiştir. Kaynak: TCMB



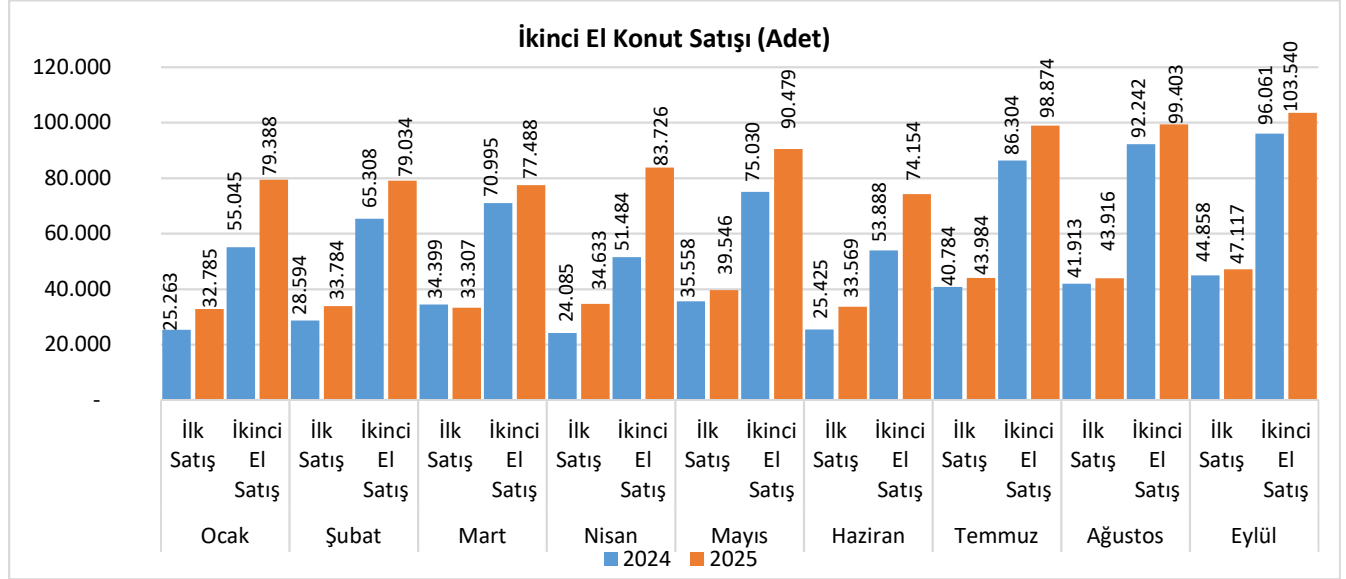
Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk dokuz ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %10'unu ipotekli satışlar oluştururken, 2025 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %14 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2025 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %76 artarak

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

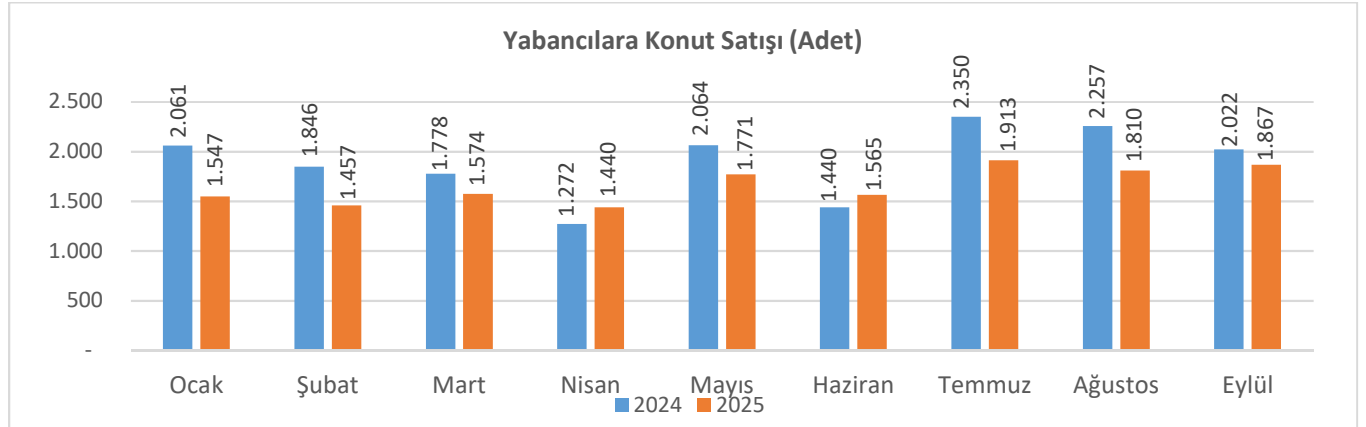
30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

162.493 adet olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13 oranında artış göstererek 966.234 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK

2025 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışının 342.641 adedi ilk satış, 786.086 adedi ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %14 artış; ikinci el satışlar ise %22 oranında artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

2025 yılının ilk dokuz ayında yabancılar konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %13 oranında azalış meydana gelmiştir. 2024 yılının ilk dokuz ayında 17.090 adet konut yabancıya satılırken, 2025 yılının aynı döneminde yabancıya 14.944 adet konut satılmıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Perakende Ve Ofis Sektörü

Aalışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneđi (AYD) tarafından açıklanan Ağustos ayı AVM Ciro Endeksi verilerine göre, metrekare verimlilik endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %33,8 artarak 4.388 puana yükselmiştir. Aynı dönemde yıllık enflasyon %32,95 olarak gerçekleştiği için, sektörde sınırlı düzeyde reel büyüme yaşandığı görülmektedir. Kategori bazında en yüksek artış %36,2 ile giyim sektöründe olurken, yiyecek-içecek %33,5 ve teknoloji %31,4 büyüme göstermiştir. Ayakkabı kategorisi ise yalnızca %7,5'lik artışla son sırada yer almıştır.

Ziyaretçi sayısı endeksi ise geçen yılın aynı seviyesinde kalırken, bir önceki aya göre %2 oranında artış göstermiştir. Bu tablo, tüketici harcamalarının enflasyon karşısında dirençli kaldığını ortaya koymaktadır. AVM yatırım iştahı tarafında ise AYD'nin 2025 yılı değerlendirmelerine göre yeni projeler sınırlı sayıda hayata geçirilmekte, yatırımcılar daha çok mevcut AVM'lerin dönüşümüne ve karmalarının yeniden yapılandırılmasına yönelmektedir. Yüksek inşaat maliyetleri ve finansman erişimindeki zorluklar, yeni yatırımların önünde engel oluştururken, arz tarafında sınırlı bir genişleme yaşanmakta; bu nedenle yatırımcılar verimlilik artırıcı dönüşüm projelerine odaklanmaktadır.

Ofis sektörüne bakıldığında; özellikle küçük ölçekli ofis kullanıcılarının prestijli alanlara yöneldiği ve bu talebin Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinde fiili kiralama sözleşmelerine dönüştüğü somutlaşmıştır. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,3 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay, B sınıfında ise 14,5 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay olmuştur. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı kira ortalaması 14,9 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay, MİA Dışı-Asya'da ise 25,1 ABD Doları/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

MİA'da A sınıfı ofis boşluk oranı %14,4, B sınıfı ise %8,5 ölçülmüştür. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı boşluk oranı %5,7'ye gerilerken, MİA Dışı-Asya'da %8,8 seviyesinde sabit kalmıştır. Bu durum, küçük metrekareli alanlara olan talebin sürdüğünü, ancak büyük kullanıcıların hareketlerinin pazarı etkilediğini göstermektedir.

İzleyen dönemde sektörün yönünü belirleyecek en önemli gelişmeler arasında, büyük kullanıcıların taşınma kararları ve makroekonomik göstergelerdeki değişimler yer almaktadır. Ayrıca, küçük ölçekli kullanıcıların prestijli alanlara olan ilgisinin devam etmesi, MİA bölgelerinde kira seviyelerini yukarı yönlü baskılamaya devam edebilecektir.

### III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 52.022 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)                 | 30.09.2025        | 31.12.2024        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gayrimenkuller Toplamı                    | 49.708.208        | 56.273.011        |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı | 2.266.497         | 2.822.524         |
| İştirakler                                | 47.821            | 46.375            |
| <b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>              | <b>52.022.526</b> | <b>59.141.910</b> |

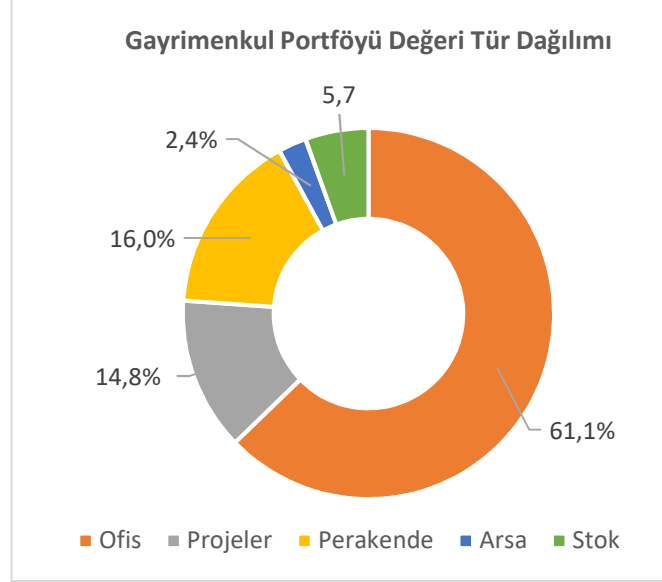
Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %96'sı gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### i. Gayrimenkul Portföyü

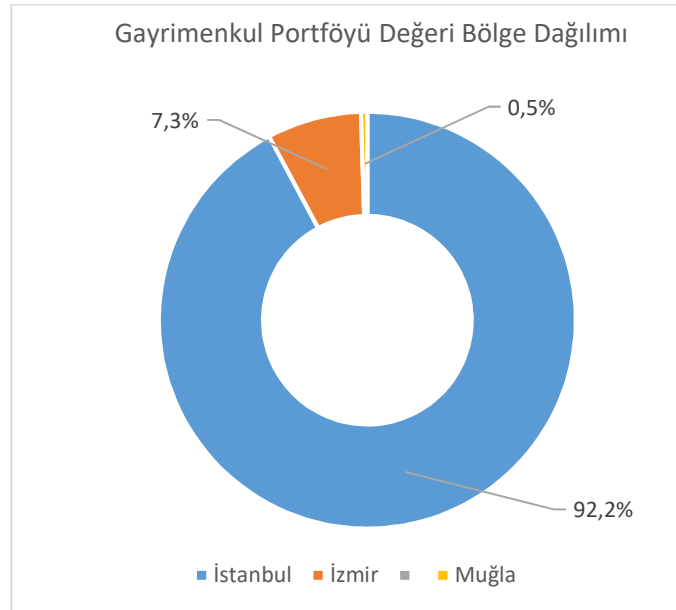
Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %61,1 ofis, %16,0 AVM, %14,8 proje\*, %5,7 stok\*\* ve %2,4 arsa şeklindedir.



\* Projeler için bilanço değerleri esas alınmıştır.

\*\* Tamamlanan projelerde henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan ünitelerin bilanço değerleri esas alınmıştır.

Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %92,2; İzmir %7,3 ve Muğla %0,5 şeklindedir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Ofis ve Perakende Portföy Dağılımı :

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %79 ofis, %21 AVM şeklindedir. Ekspertiz değerlerini içeren tablo ile kira geliri elde edilen taşınmazlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

#### Taşınmaz Ekspertiz Değerleri Tablosu

| Binalar                                          | Tamamlanma/Açılış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (Bin TL) | Dağılımı (%) |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------|--------------|
| <b>Ofisler</b>                                   |                          |                  | <b>30.404.296</b>         | <b>79%</b>   |
| İstanbul İş Kuleleri – Kule 1(Banka Şb)-Kule-2&3 | 1999                     | 25.06.2025       | 12.757.266                | 33%          |
| Maslak Ofis Binası                               | 2001                     | 25.06.2025       | 1.875.660                 | 5%           |
| Taksim Ofis Lamartine                            | 2013                     | 25.06.2025       | 1.201.860                 | 3%           |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)     | 2015                     | 25.06.2025       | 12.565.500                | 33%          |
| İzmir Konak Ticari Bina                          | 2025                     | 25.06.2025       | 1.038.980                 | 3%           |
| İçerenköy Ofis Binaları                          | 2025                     | 25.06.2025       | 365.030                   | 1%           |
| Parmakkapı Hizmet Binası                         | 2025                     | 7.07.2025        | 600.000                   | 2%           |
| <b>Alışveriş Merkezleri</b>                      |                          |                  | <b>7.876.523</b>          | <b>21%</b>   |
| İstanbul Kanyon AVM*                             | 2006                     | 25.06.2025       | 4.982.838                 | 13%          |
| İstanbul İş Kuleleri-Kule Çarşı                  | 1999                     | 25.06.2025       | 791.975                   | 2%           |
| Muğla Marmaris Mallmarine AVM                    | 2001                     | 25.06.2025       | 248.665                   | 1%           |
| İstanbul Tuzla Meydan Çarşı                      | 2015                     | 25.06.2025       | 268.400                   | 1%           |
| İzmir Ege Perla AVM                              | 2017                     | 25.06.2025       | 1.584.645                 | 4%           |
| <b>Toplam</b>                                    |                          |                  | <b>38.280.819</b>         | <b>100%</b>  |

(\*)Tabloda yer alan ekspertiz değeri Şirket payına düşen tutardır.

#### Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar

Kira geliri yaratan taşınmazlarda kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmekte olup, anahtar teslim gibi yatırım modellerine sahip taşınmazlarda uzun vadeli kira sözleşmeleri mevcuttur.

| Gayrimenkuller                                  | Kiracı                                                                                                         | Kira Başlangıç Tarihi                                                        | Kira Süresi    | Aylık Kira Değeri * |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi<br>(TUTOM) | Türkiye İş Bankası A.Ş.<br>SoftTech Yazılım Teknolojileri<br>Araştırma Geliştirme ve Pazarlama<br>Ticaret A.Ş. | T. İş Bankası A.Ş.<br>01.11.2015/ SoftTech<br>01.01.2025                     | 25 Yıl / 1 Yıl | 41.232.004 TL       |
| Kanyon Alışveriş Merkezi **                     | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                                     | Muhtelif       | 19.948.029 TL       |
| İş Kuleleri Kule 2 & 3 ve Şube Alanı            | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                                     | Muhtelif       | 39.698.066 TL       |
| Ege Perla AVM                                   | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                                     | Muhtelif       | 3.481.380 TL        |
| İş Kuleleri-Kule Çarşı                          | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                                     | Muhtelif       | 2.612.618 TL        |
| Taksim Ofis Lamartine                           | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                                     | Muhtelif       | 1.409.286 TL        |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi                    | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                                     | Muhtelif       | 699.256 TL          |
| Tuzla Meydan Çarşı                              | Muhtelif                                                                                                       | Muhtelif                                                                     | Muhtelif       | 432.623 TL          |
| Maslak Ofis Binası                              | Türkiye İş Bankası A.Ş.                                                                                        | 1.08.2025                                                                    | 1 Yıl          | 429.035 TL          |
| İzmir Konak Ofis Binası                         | Türkiye İş Bankası A.Ş.                                                                                        | 25.03.2025                                                                   | 5 Yıl          | 4.902.000 TL        |
| İçerenköy Ofis Binaları                         | Türkiye İş Bankası A.Ş.<br>Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.                                                      | 25.03.2025                                                                   | 5 Yıl          | 899.015 TL          |
| Parmakkapı Hizmet Binası                        | Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.<br>Türkiye İş Bankası A.Ş.                                                       | Kültür Yayınları İş Türk A.Ş.<br>01.01.2025/T. İş Bankası<br>A.Ş. 21.07.2025 | 1/5 Yıl        | 2.200.168 TL        |

(\*)Tabloda yer alan aylık kira değeri, kiralanın alanların sözleşmelerinde yer alan tutarlara ilişkindir.

(\*\*) Tabloda yer alan aylık kira değeri Şirket payına düşen tutardır.

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Konut Satış Bilgileri**

30.09.2025 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 59 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 962 adedinin, Kasaba Modern Projesinde 61 konutun 12 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

### **Geliştirilmekte Olan Projeler**

#### **Kasaba Modern Projesi**

Şirket tüketici tercihlerinin bahçe, balkon, teras gibi daha çok yaşam alanı sunan konutlar lehine değişmesinden hareketle, Ömerli'de bulunan toplam büyüklüğü yaklaşık 73 bin m<sup>2</sup> olan arsayı, tamamlanan Kasaba Evleri Projesinin devamı niteliğinde proje geliştirmek üzere portföyüne dahil etmiştir.

Söz konusu yatırım stratejisi dahilinde Şirket, aynı bölgede arsa yatırımları olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM) ile birlikte, yaklaşık 138 bin m<sup>2</sup> arsa üzerinde, etaplar halinde toplam 165 villa/konuttan oluşan proje geliştirmektedir. Söz konusu projede Şirket payı yaklaşık %44, TECİM'in payı yaklaşık %56'dır.

Projede inşaat ve ihalelerin etaplar halinde yapılmasına karar verilmiş olup, 1. Etap olarak 1 Ada 79-80-81-82 parsellerde 52.558 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde 61 villanın yer alacağı projenin inşaat çalışmaları ve villaların satışları devam etmektedir. 2. Etap ise 110 ada 14 parselde, 13.022 m<sup>2</sup> arsa alanında, toplam 44 adet villadan oluşmaktadır. 2. Etapın inşaat çalışmaları devam etmekte olup, satışlarına henüz başlanmamıştır.

Kasaba Modern Projesi kapsamında Şirketimize ait arsaların değerlendirme raporu 30.06.2025 tarihinde Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup İŞGYO hissesine düşen ekspertiz değeri 1.764.700.000 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

#### **Profilo AVM Konut Projesi**

Eski Profil AVM'nin arsasına ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, Artaş, alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde, tüm proje giderlerini kendisinin karşılayacağı konut projesi geliştirilecektir. Alışveriş Merkezinin yıkımı tamamlanmış olup, geliştirilecek konut projesinin ruhsat alımı ile ilgili süreçler devam etmektedir. Artaş İnşaat ile imzalanan sözleşme kapsamında Şirketin asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiş olup, satışlar kapsamında elde edilecek gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirkete ödenecektir.

Konut projesinin değerlendirme raporu 25.06.2025 tarihinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 2.399.705.000 TL+ KDV olarak takdir edilmiştir.

#### **Balmumcu Projesi**

Şirket portföyüne 2022 yılında dahil edilen İstanbul Balmumcu'da yer alan ofis binasının bulunduğu arsa üzerinde rezidans projesi geliştirilmektedir. Projeye ilişkin yapı ruhsatı Aralık 2024'te alınmış olup, projede kazı iksa çalışmalarına başlanmıştır.

Yaklaşık 11.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olacak yapıda, yaklaşık 6.500 m<sup>2</sup> satılabilir / kiralanabilir alan elde edileceği ön görülmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Arsanın değerleme raporu 25.06.2025 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 497.430.000 TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

#### Planlanan Projeler

##### **Tuzla Konut Projesi**

Portföyümüzde bulunan Tuzla Konut Projesi arsası üzerinde geliştirilecek proje kapsamında, arsa sahibi olarak Şirketimizin hasılat payı %35, yüklenici payı %65 olacak şekilde Yapıtaş Gayrimenkul İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. (Akgün Grubu) ve Mises İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ortaklığı ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi 07.08.2025 tarihinde imzalanmıştır.

8557 Parselin yıl sonu değerleme raporu 25.06.2025 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 2.450.090.000 TL olarak takdir edilmiştir.

##### **Kadıköy Otel Projesi**

Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'ye ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 8.293 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde otel ve ticari alanlardan oluşan proje geliştirilmesi planlanmakta olup, TECİM ile bu kapsamda sözleşme imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında Şirketin projedeki payı %45 olacaktır.

#### Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

| Arsa Yatırımları         | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Dağılımı (%) |
|--------------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| Levent Arsası            | 25.06.2025       | 28.630.000            | 2,0%         |
| Çekmeköy Ömerli Arsaları | 25.06.2025       | 178.890.000           | 15,0%        |
| İzmir Şehitler Arsaları  | 25.06.2025       | 1.008.000.000         | 83,0%        |
| <b>Toplam</b>            |                  | <b>1.215.520.000</b>  | <b>100%</b>  |

- Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m<sup>2</sup>'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- Çekmeköy Ömerli Arsaları:** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan toplam 7.757 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa payları 21.02.2023 tarihinde satın alınmıştır.
- İzmir Şehitler Arsaları:** İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesinde bulunan toplam 14.704 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa payları 24.03.2025 tarihinde proje geliştirmek üzere satın alınmıştır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı | TL                   | %            |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------|
| <b>Döviz Varlıklar</b>                     | <b>10.315.164</b>    | <b>0,5%</b>  |
| Vadesiz Döviz Tevdiat                      | 10.315.164           | 0,5%         |
| <b>TL Varlıklar</b>                        | <b>2.256.181.575</b> | <b>99,5%</b> |
| Vadesiz TL Mevduat                         | 153.626              | 0,0%         |
| Vadeli TL Mevduat                          | 740.547.988          | 32,7%        |
| Gayrimenkul Yatırım Fonu                   | 1.304.932.730        | 57,6%        |
| Girişim Sermayesi Yatırım Fonu             | 210.447.231          | 9,3%         |
| Diğer Hazır Değerler                       | 100.000              | 0,0%         |
| <b>Genel Toplam</b>                        | <b>2.266.496.739</b> | <b>100%</b>  |

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %4'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.09.2025 tarihindeki toplam değeri 2.266.496.739 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %32,7'si vadeli TL mevduattan , %57,6'sı gayrimenkul yatırım fonundan, %9,3'ü girişim sermayesi yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL hesaplarından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %20 oranında azalmıştır. (31.12.2024:2.822.524.238). Cari dönemde, portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

### İştirakler:

Şirketin, müşterek yönetime tabi ortaklığı Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'deki payı %50'dir.

Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu; konut, mağaza, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

## IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

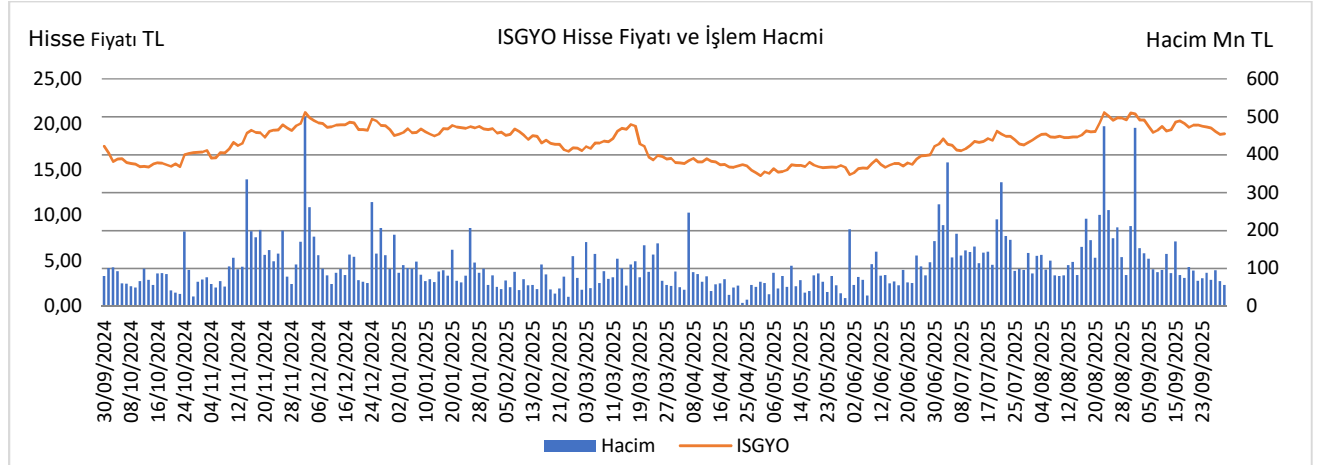
30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri 18.187 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2025 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 104,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

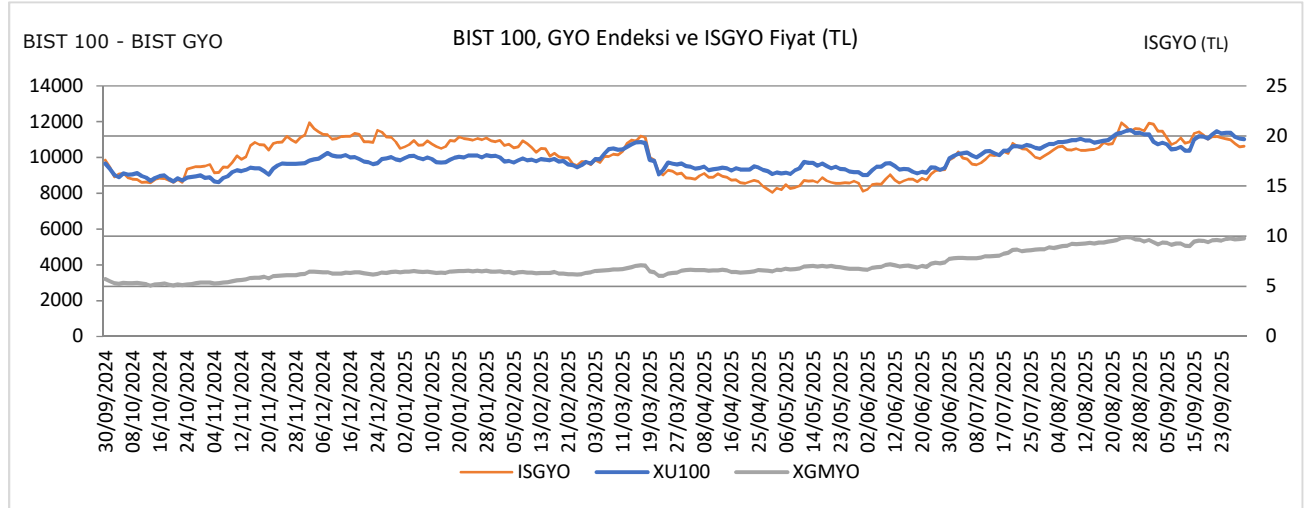
| Dönem            | Günlük Ort.         | Dönem Sonu İtibarıyla |
|------------------|---------------------|-----------------------|
|                  | İşlem Hacmi (Mn TL) | Kapanış Fiyatı (TL)   |
| Ocak-Aralık 2024 | 160                 | 18,76                 |
| Ocak-Eylül 2025  | 104,2               | 18,97                 |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2025 yılının ilk 9 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %12, BİST GYO Endeksi ise yaklaşık %52,90 oranında değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedi ise aynı dönemde %1,1 oranında değer kazanmıştır.



## V-MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

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.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.09.2025 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı yılsonuna göre %6 azalarak 55.920 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2024 dönemi: 59.778 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %87, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %13'dür.

30.09.2025 tarihi itibarıyla yaklaşık 7.110 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %15'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari dokuz aylık dönemde yaklaşık 252,5 milyon TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. (30.09.2024 dönemi: 3.206 milyon TL kar)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

| (Bin TL)                                     | 31.12.2024             | 30.09.2025             |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Toplam Varlıklar                             | 59.777.694             | 55.919.613             |
| Özkaynaklar                                  | 49.055.573             | 48.809.511             |
| Toplam Yabancı Kaynaklar                     | 10.722.120             | 7.110.102              |
| Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%) | 18%                    | 13%                    |
| Net Finansal Borç                            | 4.945.117              | 313.941                |
| Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)        | 8,3%                   | 0,6%                   |
| (Bin TL)                                     | 01.01.2024- 30.09.2024 | 01.01.2025- 30.09.2025 |
| Hasılat                                      | 3.655.014              | 2.339.643              |
| Satışların Maliyeti                          | -2.305.859             | -1.084.221             |
| Brüt Kar                                     | 1.349.155              | 1.255.422              |
| Faaliyet Karı                                | 3.732.153              | 1.300.652              |
| Net Dönem K/Z                                | 3.205.856              | -252.513               |
| Brüt Kar / Hasılat (%)                       | 37%                    | 54%                    |
| Faaliyet Karı / Hasılat (%)                  | 102%                   | 56%                    |
| Net Kar / Hasılat (%)                        | 88%                    | a.d.                   |

a.d. anlamlı değil

### ii) Finansal Borçlar

30.09.2025 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.065 milyon TL'dir. İlgili tutarın tamamı kısa vadeli olup ihraç edilen tahvil ve bonolardan oluşmaktadır. İlgili dönemde döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 7 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilmiştir.

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ**

#### **Risk Yönetimi Sistemi:**

Risk yönetimi sistemi; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin, Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Şirketin risk yönetimi faaliyetleri İç Sistemler Başkanlığı tarafından yürütülmekte olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı “Şirket Risk Raporu” hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na sunulmakta, ilaveten konsolide risk yönetimi ihtiyaçları kapsamında T. İş Bankası A.Ş. Risk Yönetimi Bölümü ile paylaşılmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm veya analiz sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar kapsamında; iki aylık periyotlarla “Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu” hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

#### **Kurumsal Uyum Sistemi:**

Kurumsal uyum sistemi; uyum riskinin, önemlilik ve risk bazlı yaklaşım çerçevesinde, amaca uygun ve etkin bir biçimde yönetilerek kontrol altında tutulmasının ve bu çerçevede Şirketin faaliyetlerinin yapı ve işleyiş itibarıyla devamlı surette ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun ve uyumlu olarak yürütülüp yönetilmesinin sağlanması konusunda azami katkıyı sağlamak amacıyla işletilmektedir. Yasal Uyum, Finansal Suçlar, Yaptırımlar ve Uluslararası Yükümlülükler ekseninde uyum çalışmalarının yapıldığı söz konusu fonksiyon altında; uyum ile ilgili konularda gerekli araştırma, inceleme, izleme, değerlendirme, bilgilendirme, yönlendirme, koordinasyon ve raporlama faaliyetleri yürütülmektedir. Üçer aylık periyotlarda “Uyum Raporu” hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

#### **İç Kontrol ve İç Denetim Sistemi:**

T. İş Bankası A.Ş.'nin konsolidasyona tabi ortaklıkları arasında yer alan Şirketimiz tarafından iç kontrol faaliyetleri kapsamında; BDDK'nın “Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmeliği” çerçevesinde iç kontrol sistemi (COSO) öz değerlendirme raporu hazırlanmakta, yıllık olarak hazırlanan rapor Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve T. İş Bankası A.Ş. İç Kontrol Bölümü ile paylaşılmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Sistemler Başkanlığı bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiştir.

Şirketin faaliyet süreçlerinin, kaynaklarının etkinlik ve verimlilik esasına göre yönetilip yönetilmediğinin, faaliyetlerin yasal mevzuat ve Şirketin dahili mevzuatı ile politikalarına uygunluğunun dönemsel ve risk odaklı biçimde denetlenmesi, varsa kural dışı ya da usulsüz işlemlerin tespit edilmesi, yeni hata/eksiklik veya kural dışı işlemlerin meydana gelmesini önlemeye yönelik düzeltici, yol gösterici ve çözümleyici öneriler sunulması ise iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **VII- HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR**

#### **Vergi Danışmanı ve Tam Tasdik Hizmeti**

Kuzey Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.

#### **Bağımsız Denetleme Kuruluşu**

PwC Bağımsız Den.ve Serbest Muhasebeci Mali Müş. A.Ş.

#### **Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu**

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

#### **Portföy Yönetim Şirketi**

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

#### **Aracı Kurum**

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Varlık Kiralama Şirketi

Levent Varlık Kiralama A.Ş.

#### **Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

#### **Hizmet Alınan İşletmeci Şirketler**

İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (İŞMER)

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

#### **Sürdürülebilirlik Faaliyetleri Danışmanlık Hizmeti**

Kıymet-i Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Tic. A.Ş.

### **VIII- DİĞER KONULAR**

30.09.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 73'dür. Şirket Ekim ayında nominal değeri 950.000.000 TL olan finansman bonusu ihraç etmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### IX- EKLER

#### EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

|                          |                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İstanbul İş Kuleleri Kompleksi                                                                                                            |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                |
| Raporu Hazırlayan        | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                           |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ ISGY-2505002                                                                                                                  |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                                                                |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                      |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m <sup>2</sup> alanda kayıtlı kâgir iş merkezi |
| Nihai Değer              | KDV hariç 13.549.241.000 TL                                                                                                               |

|                          |                                                                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Maslak Ofis Binası                                                                                                                 |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                         |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                   |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ ISGYO-202500005                                                                                                        |
| Değerleme Tarihi         | 25.06.2025                                                                                                                         |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                               |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m <sup>2</sup> alanda kayıtlı kâgir iş hanı |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.875.660.000 TL                                                                                                         |

|                          |                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Kanyon Alışveriş Merkezi                                                                                                                                                |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                              |
| Raporu Hazırlayan        | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                             |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ 2024/3240                                                                                                                                                   |
| Değerleme Tarihi         | 19.06.2025                                                                                                                                                              |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                                    |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m <sup>2</sup> alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâgir bina |
| Nihai Değer              | KDV hariç 4.982.837.500 TL                                                                                                                                              |

|                          |                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Mallmarine Alışveriş Merkezi                                                                                                                                 |
| Talep Tarihi             | 14.05.2025                                                                                                                                                   |
| Raporu Hazırlayan        | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                                               |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ İŞGYO-2025-00001                                                                                                                                 |
| Değerleme Tarihi         | 20.06.2025                                                                                                                                                   |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                         |
| Tapu Bilgileri           | Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 432 ada, 7 parselde kayıtlı 1.143,55 m <sup>2</sup> arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina |
| Nihai Değer              | KDV hariç 248.665.000 TL                                                                                                                                     |

|                          |                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi                                                                                                                                              |
| Talep Tarihi             | 14.05.2025                                                                                                                                                                        |
| Raporu Hazırlayan        | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                                                                    |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ İŞGYO-2025-00003                                                                                                                                                      |
| Değerleme Tarihi         | 25.06.2025                                                                                                                                                                        |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                                              |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m <sup>2</sup> yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri |
| Nihai Değer              | KDV hariç 12.565.500.000 TL                                                                                                                                                       |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                          |                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Tuzla Meydan Çarşı                                                                                       |
| Talep Tarihi             | 14.05.2025                                                                                               |
| Raporu Hazırlayan        | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                           |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ ISGYO-2025-00004                                                                             |
| Değerleme Tarihi         | 20.06.2025                                                                                               |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                     |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm |
| Nihai Değer              | KDV hariç 268.400.000 TL                                                                                 |

|                          |                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezi                                                                                                                                  |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                         |
| Raporu Hazırlayan        | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                        |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ 2025 /1508                                                                                                                                             |
| Değerleme Tarihi         | 20 Haziran 2025                                                                                                                                                    |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                               |
| Tapu Bilgileri           | İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m <sup>2</sup> parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.584.645.000 TL                                                                                                                                         |

|                          |                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Taksim Ofis Lamartine                                                                                                                                                          |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                                     |
| Raporu Hazırlayan        | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                 |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ 2025_757                                                                                                                                                           |
| Değerleme Tarihi         | 25.06.2025                                                                                                                                                                     |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                                           |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m <sup>2</sup> parselde kayıtlı bina |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.201.860.000 TL                                                                                                                                                     |

|                          |                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Litus İstanbul Konut Projesi                                                                                                                              |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                |
| Raporu Hazırlayan        | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                               |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 29.05.2025/ 2025/1506                                                                                                                                     |
| Değerleme Tarihi         | 26/05/2025                                                                                                                                                |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                      |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 212 ve 213 nolu parsellerde kayıtlı İş GYOHissesine ait mesken vasıflı 41 adet bağımsız bölüm |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.603.093.000 TL                                                                                                                                |

|                          |                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Kartal Manzara Adalar                                                                                                                     |
| Talep Tarihi             | 15.10.2024                                                                                                                                |
| Raporu Hazırlayan        | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                           |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 23.12.2024/ 2024/İŞGYO/007                                                                                                                |
| Değerleme Tarihi         | 19.12.2024                                                                                                                                |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                      |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 25 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm |
| Nihai Değer              | KDV hariç 342.810.000 TL                                                                                                                  |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                          |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Levent Arsalar                                                                                                                                                                                                   |
| Talep Tarihi             | 2.05.2025                                                                                                                                                                                                        |
| Raporu Hazırlayan        | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                  |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025/ ISGY-2505001                                                                                                                                                                                         |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                                                                                                                                       |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                                                                             |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m <sup>2</sup> arsa |
| Nihai Değer              | KDV hariç 28.630.000 TL                                                                                                                                                                                          |

|                          |                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Tuzla Konut Projesi                                                                                                                         |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                  |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                            |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 /İŞGYO-202500001                                                                                                                 |
| Değerleme Tarihi         | 20.12.2024                                                                                                                                  |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                        |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 59.901,78 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 8557 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz |
| Nihai Değer              | KDV hariç 2.450.090.000TL                                                                                                                   |

|                          |                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Kadıköy Arsası                                                                                                                                          |
| Talep Tarihi             | 1.11.2024                                                                                                                                               |
| Raporu Hazırlayan        | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                  |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 31.12.2024/ Özel 2024-512                                                                                                                               |
| Değerleme Tarihi         | 31.12.2024                                                                                                                                              |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                    |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz |
| Nihai Değer              | KDV hariç 283.340.000 TL                                                                                                                                |

|                          |                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Çekmeköy/ Ömerli Projesi (Kasaba Modern)                                                                                                                                  |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                                                                |
| Raporu Hazırlayan        | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş                                                                                                                             |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 30.06.2025/ 2025_758                                                                                                                                                      |
| Değerleme Tarihi         | 30.06.2025                                                                                                                                                                |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                                                      |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada, 7, 12, 13, 14 parsellerde bulunan 65.416,60 m <sup>2</sup> arsa |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.764.700.000 TL                                                                                                                                                |

|                          |                                                                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Çekmeköy/ Ömerli Dükkan                                                                         |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                      |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş                                                                 |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGYO-202500004                                                                    |
| Değerleme Tarihi         | 24.06.2025                                                                                      |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                            |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 71 parselde bulunan arsa vasıflı dükkan |
| Nihai Değer              | KDV hariç 63.000 TL                                                                             |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                          |                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Beşiktaş/ Balmumcu Arsası                                                                              |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                             |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                       |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGYO-202500002                                                                           |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                             |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                   |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaz |
| Nihai Değer              | KDV hariç 497.430.000 TL                                                                               |

|                          |                                                                                                                                |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Çekmeköy/ Ömerli Arsalar                                                                                                       |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                                                     |
| Raporu Hazırlayan        | Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                               |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGYO-202500003                                                                                                   |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                                                     |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                           |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel ile 110 ada 2,3 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 178.890.000 TL                                                                                                       |

|                          |                                                                                                                                        |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Profilo AVM Konut Projesi                                                                                                              |
| Talep Tarihi             | 14.05.2025                                                                                                                             |
| Raporu Hazırlayan        | Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.                                                                                         |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / İŞGYO-2025-00002                                                                                                          |
| Değerleme Tarihi         | 14.06.2025                                                                                                                             |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                                                                   |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 247, 248, 249 parseller ile 9221 ada 2, 3, 4 parsellerde kayıtlı taşınmaz. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 2.399.705.000 TL                                                                                                             |

|                          |                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İçerenköy Ofis Binaları                                                                        |
| Talep Tarihi             | 02.05.2025                                                                                     |
| Raporu Hazırlayan        | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                 |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / 2025_756                                                                          |
| Değerleme Tarihi         | 25.06.2025                                                                                     |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                           |
| Tapu Bilgileri           | İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3219 ada 165 parselde kayıtlı taşınmazlar. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 365.030.000 TL                                                                       |

|                          |                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İzmir Konak Ticari Bina                                                          |
| Talep Tarihi             | 2.05.2025                                                                        |
| Raporu Hazırlayan        | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                  |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGY-2505003                                                        |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                       |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                             |
| Tapu Bilgileri           | İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 950 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.038.980.000 TL                                                       |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

|                          |                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | İzmir Şehitler Arsaları                                                                      |
| Talep Tarihi             | 2.05.2025                                                                                    |
| Raporu Hazırlayan        | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                              |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 25.06.2025 / ISGY-2505004                                                                    |
| Değerleme Tarihi         | 23.06.2025                                                                                   |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                         |
| Tapu Bilgileri           | İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 1.008.000.000 TL                                                                   |

|                          |                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Konusu         | Parmakkapı Hizmet Binası                                                                     |
| Talep Tarihi             | 2.05.2025                                                                                    |
| Raporu Hazırlayan        | Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                               |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 14.07.2025 / 2025_1122                                                                       |
| Değerleme Tarihi         | 7.07.2025                                                                                    |
| Rapor Türü               | Pazar Değeri Tespiti                                                                         |
| Tapu Bilgileri           | İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar. |
| Nihai Değer              | KDV hariç 600.000.000 TL                                                                     |

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler                                                                                                                                                                                  | İlgili düzenleme       | 30 Eylül 2025         | 31 Aralık 2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (b) | 961.464.006           | 997.606.704           |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a) | 53.955.377.323        | 58.025.556.401        |
| <b>C</b> İştirakler (*)                                                                                                                                                                                                                         | III-48.1. Md. 24 / (b) | 47.821.284            | 46.375.459            |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                                 | III-48.1. Md. 23 / (f) | --                    | --                    |
| Diğer varlıklar                                                                                                                                                                                                                                 |                        | 954.950.807           | 708.155.096           |
| <b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 3 / (p)  | <b>55.919.613.420</b> | <b>59.777.693.660</b> |
| <b>E</b> Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 31       | 1.065.058.067         | 5.371.720.357         |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler                                                                                                                                                                                                           | III-48.1. Md. 31       | 11.973.474            | 57.202.465            |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları                                                                                                                                                                                                             | III-48.1. Md. 31       | --                    | --                    |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 23 / (f) | --                    | --                    |
| <b>I</b> Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 31       | 48.809.511.402        | 49.055.573.371        |
| Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                                                 |                        | 6.033.070.477         | 5.293.197.467         |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>55.919.613.420</b> | <b>59.777.693.661</b> |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler                                                                                                                                                                                            | İlgili düzenleme       | 30 Eylül 2025         | 31 Aralık 2024        |
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                                                                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (b) | --                    | --                    |
| <b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı                                                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (b) | 751.016.775           | 426.603.055           |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                    | --                    |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                    | --                    |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                                                                                                                                          | III-48.1. Md. 24 / (c) | 30.778.504            | 29.475.953            |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                                                                                                                                                                    | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                    | --                    |
| <b>C2</b> İşletmeciler şirkete iştirak                                                                                                                                                                                                          | III-48.1. Md. 28       | 47.821.284            | 46.375.459            |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                                                                                                                                                                    | III-48.1. Md. 31       | 396.802.815           | 525.956.890           |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 22 / (e) | --                    | --                    |
| <b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1 Md. 22 / (1)  | 751.116.776           | 426.216.724           |

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

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