

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

30 HAZİRAN 2026
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 31 Temmuz 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Talar Gül, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Temmuz 2026

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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	12
• İştirakler	13
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	13
V- Mali Tablolar	14
• Genel Mali Tablo Bilgileri	14
• Finansal Borçlar	15
VI- Şirket İç Sistemleri	15
VII- Hizmet Alınan Başlıca Firmalar	16
VIII- Ekler	18

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
Telefon No	: 0850 724 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

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

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Pay Tutarı	TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	503.388.381	52,5%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04%
Diğer	387.884.905	40,46%
Toplam	958.750.000	100%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 373,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %38,95'tir.

Yönetim Kurulu

30 Haziran 2026 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
Durmuş Öztekin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İlkay Arıkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Gökpinar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

*Yönetim Kurulumuzun 7 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilen toplantısında; Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Vahide Uyar'ın istifası ile 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 Sayın Durmuş Öztekin'in seçilmesine karar verilmiştir.

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 dağıtım 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin 2025 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 24.03.2026 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, SPK mali tablolarında geçmiş yıllar karlarından, yasal kayıtlarda dönem karından karşılanmak üzere ortaklara 47.937.500 TL tutarında birinci kar payı, 32.062.500 TL tutarında ikinci kar payı olmak üzere toplam 80.000.000 TL nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmiştir. Nakit kar payı dağıtım işlemleri 2.04.2026 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

II- 1 OCAK-30 HAZİRAN DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed 11 Haziran'da sona eren toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %3,5-%3,75 aralığında tutmuştur. Fed üyelerinin güncellenen makroekonomik projeksiyonlarında 2026 ilişkin büyüme beklentileri %2,2 olurken enflasyon tahmini %4,3 olarak revize etmiştir.

Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) beklentilere paralel olarak referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık artışa giderek ana refinansman, mevduat ve marjinal fonlama faiz oranlarını sırasıyla %2,40, %2,25 ve %2,65 seviyelerine yükselterek Eylül 2023'ten bu yana ilk kez faiz artışına gitmiştir. Toplantının karar metninde, ekonomik görünüme ilişkin belirsizliklerin sürdüğü vurgulanırken; makroekonomik projeksiyonlarda enflasyon tahminleri yukarı, büyüme beklentileri ise aşağı yönlü revize edildi. Piyasalarda ECB'nin 23 Temmuz tarihli gelecek toplantısında bir faiz artışı daha yapma ihtimali Temmuz başı itibarıyla yaklaşık %30 ile nispeten düşük fiyatlanıyor.

Haziran ayında ABD-İran arasındaki müzakereler piyasalara yön vermiştir. Mayıs'ta müzakere sürecinin başlamasıyla beraber aylık bazda %19,3 gerileyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı, Haziran'da müzakerelerin olumlu ilerlediğine ilişkin işaretler ve Hürmüz Boğazı'nda artan gemi trafiğiyle beraber %20,8 düşüşle gerileme eğilimini sürdürmüştür. Böylece, Mart sonunda 118,4 USD'ye kadar çıkan Brent türü ham petrolün varil fiyatı, Haziran kapanışında 72,9 USD ile gerilim öncesi seviyelerine inmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, Haziran ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre %2,5 oranında artarak 87,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece, artış eğilimini 3. aya taşıyan endeks, Mayıs 2023'ten bu yana en yüksek değerini almıştır. Haziran'da reel kesim güven endeksi de aylık bazda 1 puan artışla 102 seviyesine çıkarak Şubat'tan bu yana en yüksek değerini almıştır. Aynı dönemde sektörel güven hizmet sektöründe %1,4, perakende ticaret sektöründe %0,3, inşaat sektöründe %1,1 artarak ekonomik güven endeksi Haziran'da %1,8 yükselerek 98,9 değerini almıştır.

TCMB, 11 Haziran'da gerçekleştirdiği yılın dördüncü Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda değiştirmeyerek %37 düzeyinde tutmuş, gecelik borç verme faiz oranını %40, gecelik borçlanma faiz oranını da %35,5 seviyelerinde korumuştur. Karar metninde, yılın ilk aylarındaki yükselişinin ardından enerji fiyatlarının da etkisiyle Nisan'da artan enflasyonun ana eğiliminin Mayıs ayında bir miktar gerilediği belirtilmiştir.

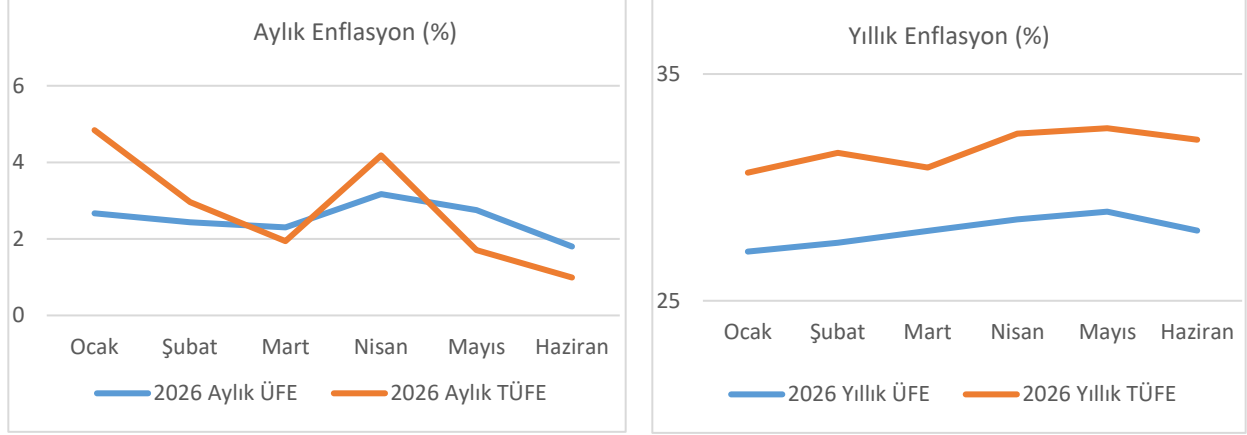
TCMB tarafından yayımlanan verilere göre, hanehalkının 12 ay sonrasına ilişkin enflasyon beklentileri Haziran'da düşüşünü sürdürerek 3,38 puan azalışla %46,13'e inmiştir. Ayrıca, gelecek 12 aylık dönemde enflasyonun düşeceğini bekleyen hanehalkı oranı da sınırlı bir artışla %15,7'ye yükselmiştir. Aynı döneme

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

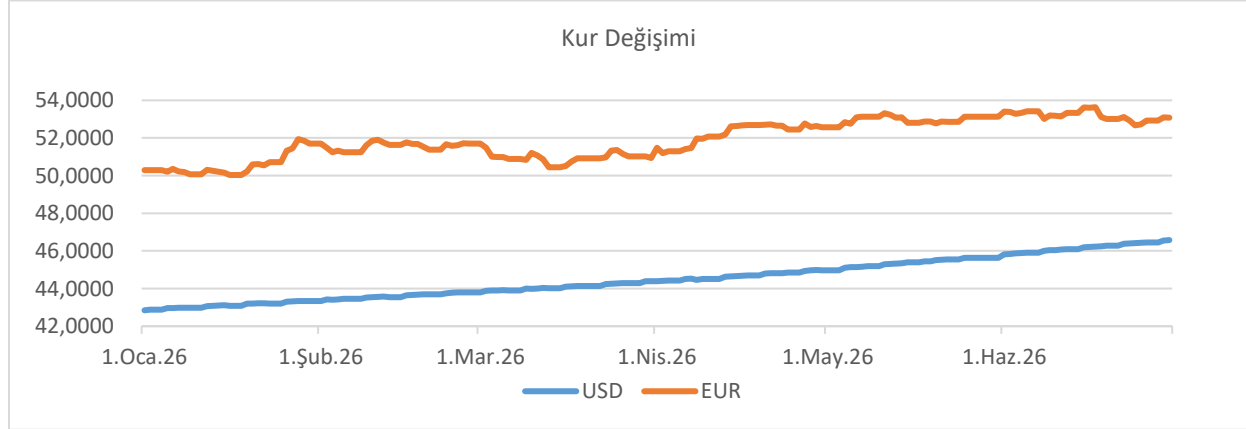
ilişkin enflasyon beklentileri reel sektörde değişim kaydetmeyerek %33,10, piyasa katılımcılarında da nispeten yatay seyrederek %23,81 düzeylerinde gerçekleşmiştir.

Haziran ayında TÜFE aylık bazda %1,0 ile piyasa beklentisi paralelinde oluşurken, yıllık TÜFE enflasyonu ise %32,1 gerçekleşmiştir. Haziran ayında Yİ-ÜFE aylık bazda %1,8 olurken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %28,1 artış göstermiştir.



Kaynak: TCMB

Haziran ayında USD/TL aylık bazda %2,1 artışla 46,57 , EUR/TL %0,1 azalışla 53,09 düzeyinde gerçekleşmiştir.



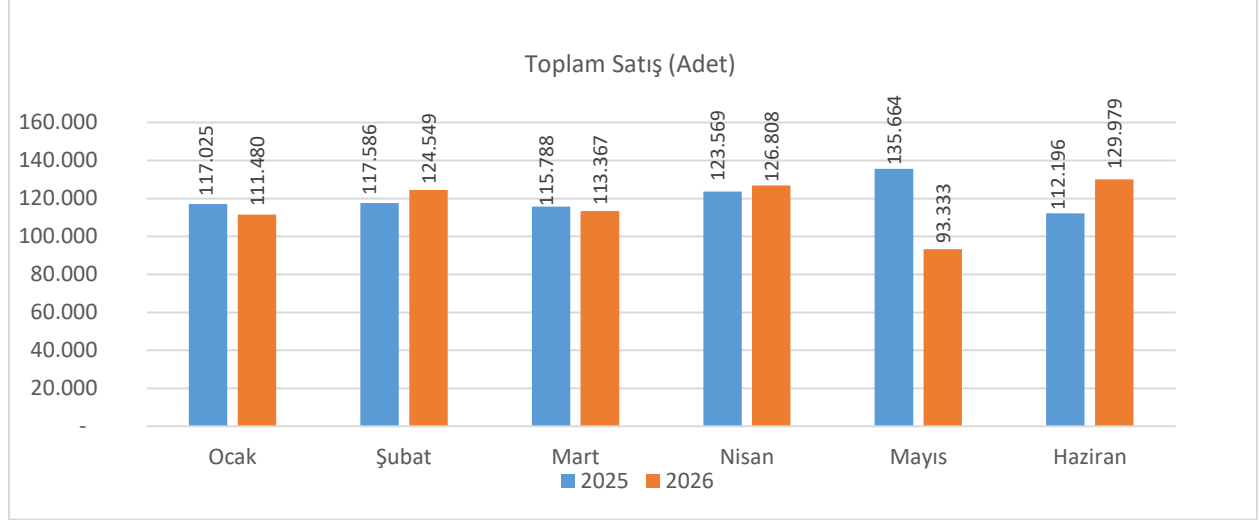
Kaynak: TCMB

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

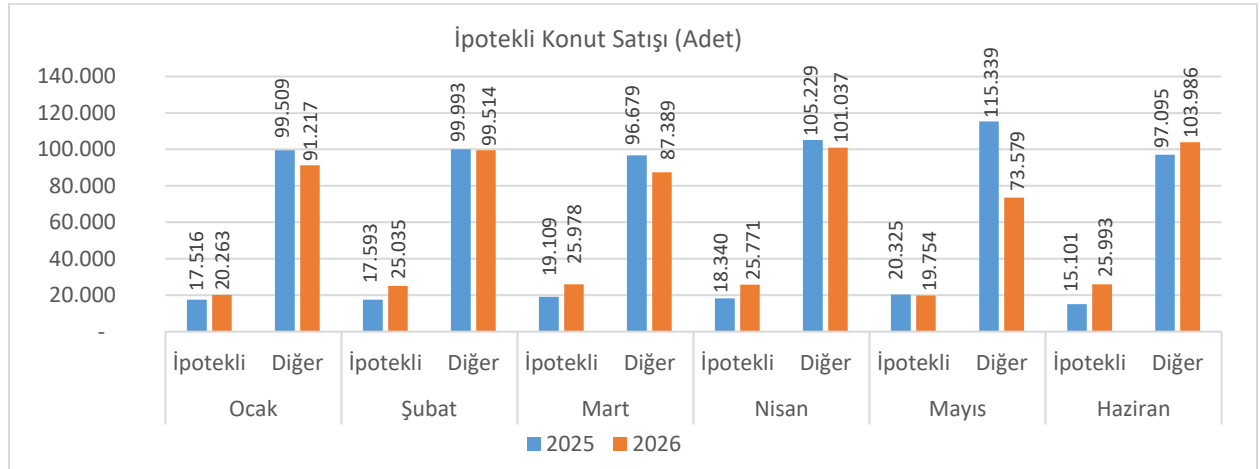
Konut Piyasası

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2026 yılı Ocak-Haziran döneminde konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalarak, toplamda 699.516 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %24,5 oranında artmış, reel olarak ise %5,8 oranında azalmıştır. Endeks değeri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da %25,3, Ankara'da %25,5, İzmir'de %22,6 nominal artış göstermiştir. Kaynak: TCMB



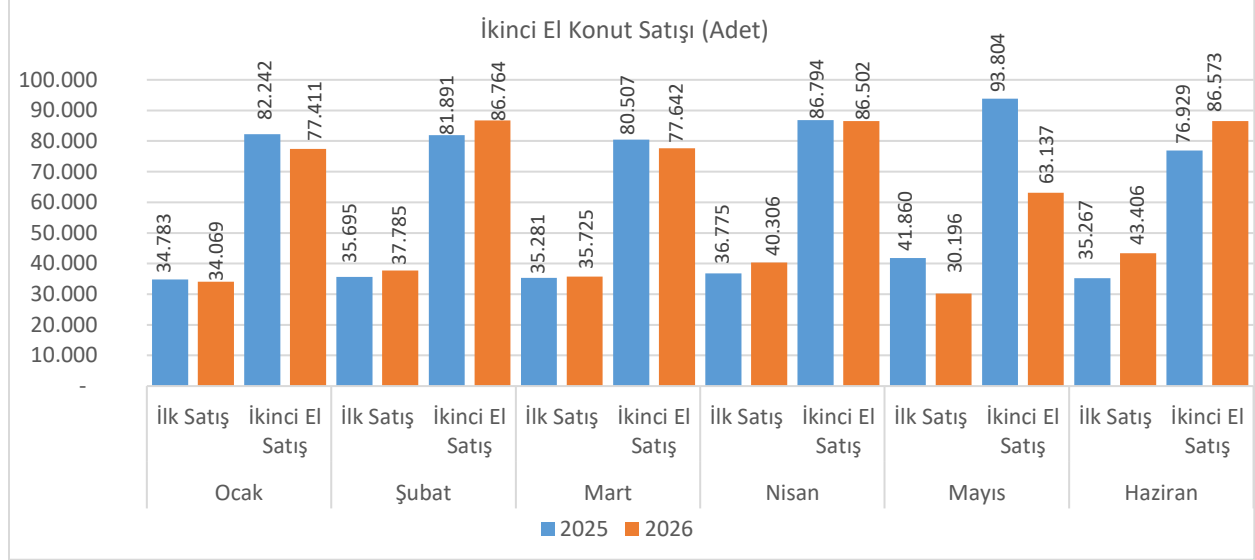
Kaynak: TÜİK

2025 yılının ilk altı ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %15'i ipotekli satışlar oluştururken, 2026 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %20 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2026 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 artarak 142.794 adet

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

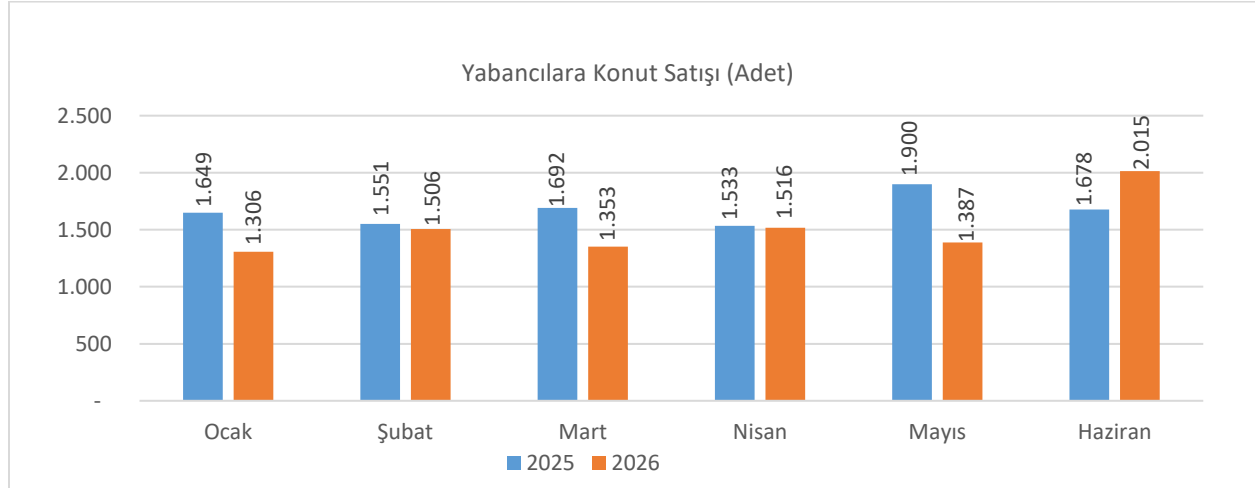
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %9 oranında azalış göstererek 556.722 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK

2026 yılının ilk altı ayında toplam konut satışının 221.487 adedi ilk satış, 478.029 adedi ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %1 artış; ikinci el satışlar ise %5 oranında azalış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

2026 yılının ilk altı ayında yabancılar konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %9 oranında azalış meydana gelmiştir. 2025 yılının ilk altı ayında 10.003 adet konut yabancıya satılırken, 2026 yılının aynı döneminde yabancıya 9.083 adet konut satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende Ve Ofis Sektörü

2026 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye perakende sektörü, yüksek faiz ortamı ve devam eden enflasyonist baskılara rağmen dayanıklılığını koruduğunu yıllık satış hacmindeki %21,2'lik artışla göstermektedir. Son yıllarda AVM'lerin yalnızca alışveriş yapılan alanlar olmaktan çıkıp yeme-içme, eğlence/kültür/sanat, çocuk odaklı oyun alanları gibi yaşam merkezlerine dönüşmesi cirolardaki artışın sürmesini desteklemiştir.

AYD (Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği) tarafından açıklanan AVM Ciro Endeksi verilerine göre, metrekare verimlilik endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 41,7 artmıştır. 2026 yılı Haziran ayında yıllık enflasyon oranı %32,1 olarak gerçekleşmiş olup, aynı dönemde alışveriş merkezlerinde metrekare başına ciro artışının enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. 2026 yılı ikinci çeyrekte AVM'lerdeki kategoriler bazında metrekare verimliliğinde en yüksek artış, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmamış verilere göre %74 ile Eğlence ve Hobi kategorisinde gerçekleşmiştir. Teknoloji kategorisinde %52,3, Kişisel Bakım ve Kozmetik kategorisinde %48, Yiyecek ve İçecek kategorisinde %41,9, Giyim kategorisinde %41,6, Ayakkabı kategorisinde %33,5, Diğer kategorisinde %31,2 ve Hipermarket kategorisinde %19,5 oranında artış kaydedilmiştir.

Ofis sektörüne bakıldığında; makroekonomik belirsizlikler, yüksek döviz kuru, yüksek dekorasyon maliyetleri ve finansmana erişimdeki zorluklar, yeni ofis projelerine yönelik ilgiyi azaltırken, geliştiriciler mevcut portföylerin verimliliğine ve fonksiyonel çeşitliliğe odaklanmıştır. Bu dönemde İstanbul ofis pazarında sınırlı arza rağmen talebin güçlü kalmaya devam ettiği görülmüştür. Pazar dinamiklerini etkileyen en önemli unsurlar kullanıcı davranışlarındaki değişim olmuştur. Bunlar orta ölçekli işlemlerin yanı sıra devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyet optimizasyonuna yöneldiğini ve ofis kullanımında verimliliği ön plana çıkarması gösterilebilir.

Haziran döneminde Merkezi İş Alanındaki (MİA) A sınıfı ofislerin boşluk oranı yaklaşık %15,5 , B sınıfı ise %7,8 ölçülmüştür. 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. 30.06.2026 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 67.958 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2026	31.12.2025
Gayrimenkuller Toplamı	64.719.245	60.295.147
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	3.188.180	2.822.140
İştirakler	50.344	65.782
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	67.957.769	63.183.069

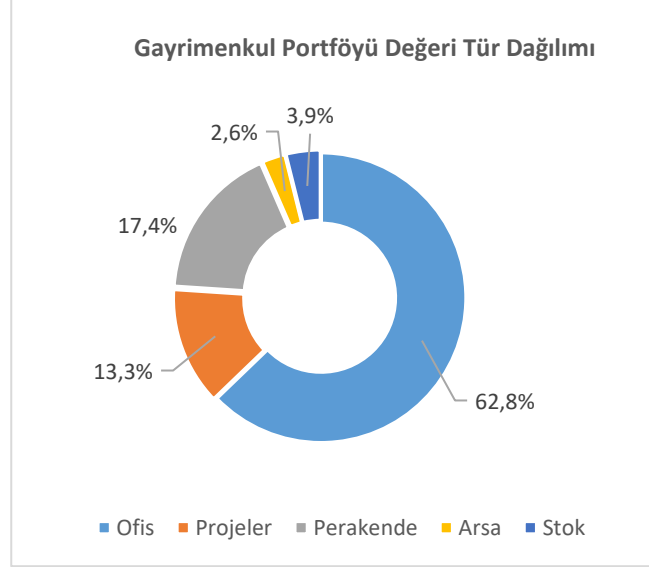
Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %95'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

i. Gayrimenkul Portföyü

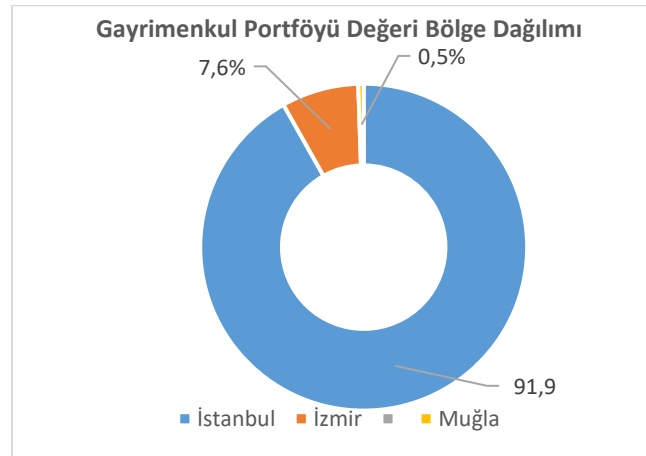
Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %62,8 ofis, %17,4 AVM, %13,3 proje*, %3,9 stok** ve %2,6 arsa şeklindedir.



* 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 %91,9; İzmir %7,6 ve Muğla %0,5 şeklindedir.



Ofis ve Perakende Portföy Dağılımı :

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ofis yatırımları ile alışveriş merkezi, çarşı gibi perakende yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %78 ofis, %22 perakende şeklindedir. Ekspertiz değerlerini içeren tablo ile kira geliri elde edilen taşınmazlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Taşınmaz Ekspertiz Değerleri Tablosu

Binalar	Tamamlanma/İktisap Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			40.646.642	78%
İstanbul İş Kuleleri – Kule 1(Banka Şb)-Kule-2&3	1999	30.06.2026	17.018.431	32%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	2015	30.06.2026	16.944.600	32%
Maslak Ofis Binası	2001	30.06.2026	2.399.200	5%
Taksim Ofis Lamartine	2013	30.06.2026	1.547.800	3%
İzmir Konak Ticari Bina	2025	30.06.2026	1.415.920	3%
Parmakkapı Hizmet Binası	2025	30.06.2026	795.310	2%
İçerenköy Ofis Binaları	2025	30.06.2026	525.381	1%
Perakende (AVM, Çarşı vb.)	İktisap/Açılış Tarihi		11.273.116	22%
İstanbul Kanyon AVM*	2006	30.06.2026	6.820.750	13%
İzmir Ege Perla AVM	2017	30.06.2026	2.133.230	4%
İstanbul İş Kuleleri-Kule Çarşı	1999	30.06.2026	1.056.241	2%
Kuledibi Binası	2026	30.06.2026	561.495	1%
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	2015	30.06.2026	356.400	1%
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	2001	30.06.2026	345.000	1%
Toplam			51.919.758	100%

(*)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 (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.12.2025	25 Yıl / 1 Yıl	53.311.427 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	26.329.779 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3 ve Şube Alanı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	52.624.806 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	4.446.546 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.652.616 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.812.286 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	852.996 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	703.405 TL
Maslak Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş. IC Yatırım Holding A.Ş.	1.08.2023 1.05.2026	1 Yıl 10 Yıl	429.035 TL 8.075.000 TL
İzmir Konak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	25.03.2025	5 Yıl	6.538.777 TL
İçerenköy Ofis Binaları	Türkiye İş Bankası A.Ş. Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	25.03.2025	5 Yıl	1.199.195 TL
Parmakkapı Hizmet Binası	Kültür Yayınları İş Türk A.Ş. Türkiye İş Bankası A.Ş.	Kültür Yayınları İş Türk A.Ş. 21.07.2025/T. İş Bankası A.Ş. 21.07.2025	1/5 Yıl	3.257.000 TL
Kuledibi Binası	Eslab Kahve Gıda San. Ve Tic. A.Ş.	1.05.2026	10 Yıl	3.800.000 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 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konut Satış Bilgileri

30.06.2026 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 64 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 970 adedinin, Kasaba Modern Projesinde 1.etapta yer alan 61 konutun 17 adedinin satışı gerçekleşmiştir. Avrupa Residence Şişli 2 Projesi'nde yer alan 321 konutun 103 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

Kasaba Modern Projesi

Kasaba Modern Projesi, Çekmekköy-Ömerli bölgesinde, aynı bölgede arsa yatırımları olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM) ile birlikte, yaklaşık 138 bin m2 arsa üzerinde, etaplar halinde geliştirilmekte olup, toplam 165 villa/konuttan oluşmaktadır. İlgili projede Şirketimizin %50 ortaklık payı bulunmaktadır.

Etaplar halinde geliştirilen projede 1. Etap, toplam 61 villadan oluşmaktadır. Söz konusu etapta inşaat ve satış faaliyetleri eş zamanlı olarak sürdürülmektedir. Projenin 2. Etabı ise toplam 44 villadan oluşacak şekilde planlanmıştır. Bu etapta inşaat çalışmaları devam etmekte olup henüz satış sürecine başlanmamıştır.

Şirketimize ait arsaların değerlendirme raporu 30.06.2026 tarihinde Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup; İŞGYO hissesine düşen ekspertiz değeri 2.609.049.000 TL+ KDV olarak takdir edilmiştir.

Avrupa Residence Şişli 2 Projesi

Artaş İnşaat ile imzalanan “Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” kapsamında geliştirilen proje 321 adet konut ve 18 adet ticari üniteden oluşmakta olup, inşaat ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

Sözleşme kapsamında Şirketin asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiş olup, satışlar kapsamında elde edilen gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirkete ödenmektedir..

Projeye ilişkin 30.06.2026 tarihinde Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporuna konu 302 adet bağımsız bölümün hissesine düşen toplam arsa değeri 2.652.560.000 +KDV olurken, arsa + inşaat maliyeti ekspertiz değeri 3.169.352.000 + KDV olarak takdir edilmiştir.

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 Misk İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ortaklığı ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. Projeye ilişkin inşaat ruhsatının tadiline ilişkin süreç devam etmekte olup, yeni ruhsatın alınmasını müteakip projede inşaat ve satışlara başlanması beklenmektedir.

8557 Parselin yıl sonu değerlendirme raporu 30.06.2026 tarihinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 3.302.310.000 TL olarak takdir edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Planlanan Projeler

Kadıköy Otel Projesi

Mülkiyeti TECİM'e ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 8.293 m2 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.

TECİM'e ait arsanın değerleme raporu 30.12.2025 tarihinde Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, projede İŞ GYO lehine sözleşmeye dayalı hakkın değeri 355.750.000 TL+ KDV olarak takdir edilmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Levent Arsası	30.06.2026	85.890.000	5,03%
Çekmeköy Ömerli Arsaları	30.06.2026	230.690.000	13,52%
İzmir Şehitler Arsaları	30.06.2026	1.390.000.000	81,45%
Toplam		1.706.580.000	100%

- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m2'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Çekmeköy Ömerli Arsaları:** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan toplam 7.757 m2 yüz ölçümlü arsa paylarından oluşmaktadır.
- **İzmir Şehitler Arsaları:** İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesinde bulunan toplam 14.704 m2 yüz ölçümlü arsa payları proje geliştirmek üzere satın alınmıştır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	Bin TL	%
Döviz Varlıkları	31.250	1,0%
Vadesiz Döviz Tevdiat	31.250	1,0%
TL Varlıkları	3.156.929	99,0%
Vadesiz TL Mevduat	1.509	0,0%
Vadeli TL Mevduat	625.365	19,6%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.310.977	72,5%
Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	217.290	6,8%
Diğer Hazır Değerler	1.789	0,1%
Genel Toplam	3.188.180	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %5'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.06.2026 tarihindeki toplam değeri 3.188 milyon TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %19,6'sı vadeli TL mevduattan, %72,5'i gayrimenkul yatırım fonundan, %6,8'i girişim sermayesi yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL hesaplarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %8 oranında artmıştır. (31.12.2025: 2.822 milyon TL). Cari dönemde, portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

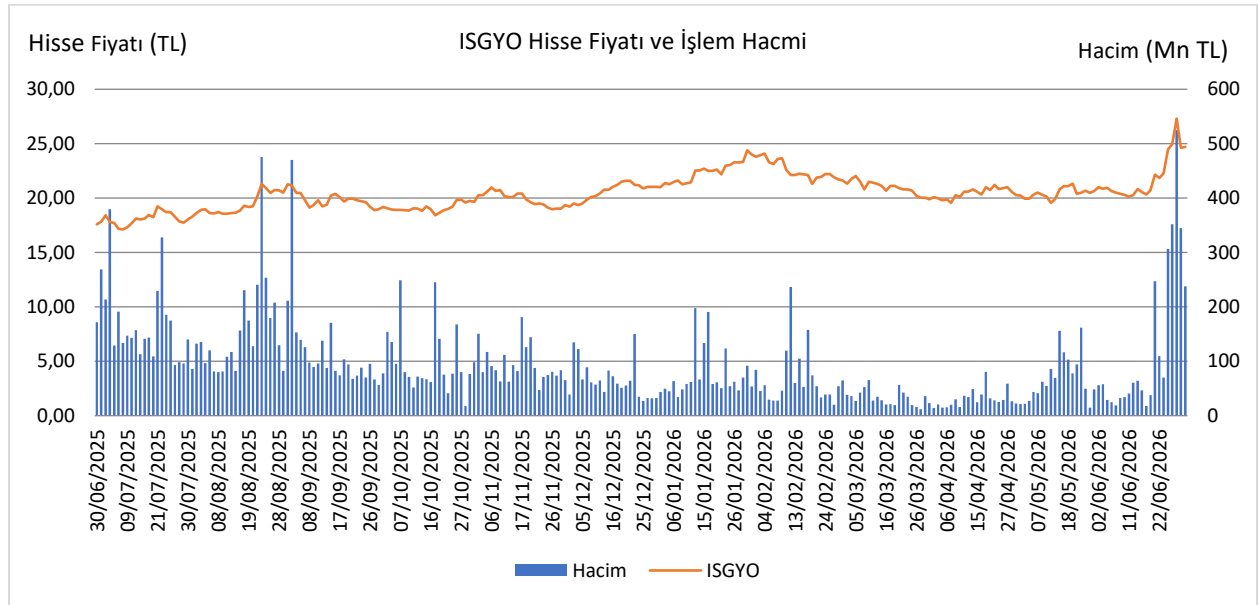
İştirakler:

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 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri 23.700 milyon TL'dir. Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2026 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 68,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

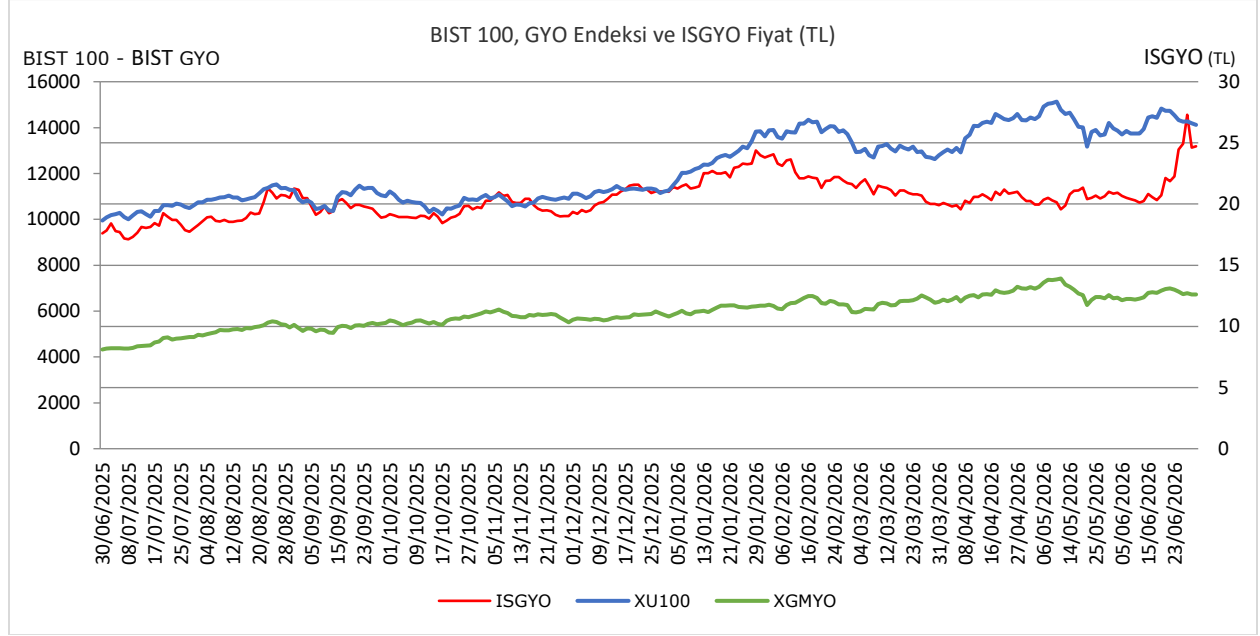
Dönem	Günlük Ort.	Dönem Sonu
	İşlem Hacmi (Mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2025	99,3	21,00
Ocak-Haziran 2026	68,5	24,72



2026 yılının ilk 6 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %25, BİST GYO Endeksi %17, İş GYO hisse senedi ise aynı dönemde %18 oranında değer kazanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



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.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.06.2026 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı yılsonuna göre %2 artarak 70.128 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2025: 68.528 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %83, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %17'dir.

30.06.2026 tarihi itibarıyla yaklaşık 11.935 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının yaklaşık %63'lük kısmı ertelenmiş vergi yükümlülüğünden, %11'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari dönem sonunda 969 milyon TL esas faaliyet karı elde eden Şirket, enflasyon düzeltmesi kaynaklı 979 milyon TL tutarındaki parasal kayıp ve 709,8 milyon TL tutarında döneme yansıyan ertelenmiş vergi giderinin etkisiyle dönem sonunu yaklaşık 889 milyon TL net dönem zararı ile kapatmıştır. (30.06.2025 dönemi: 491 milyon TL kar)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2025	30.06.2026
Toplam Varlıklar	68.527.752	70.127.852
Özkaynaklar	59.174.556	58.192.772
Toplam Yabancı Kaynaklar	9.353.195	11.935.080
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	14%	17%
Net Finansal Borç	911.436	655.086
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	1,3%	0,9%
(Bin TL)	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2026
Hasılat	2.165.713	1.689.648
Satışların Maliyeti	-1.053.793	-650.882
Brüt Kar	1.111.920	1.038.766
Faaliyet Karı	1.198.175	969.500
Net Dönem K/Z	490.862	-889.330
Brüt Kar / Hasılat (%)	51%	61%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	55%	57%
Net Kar / Hasılat (%)	23%	a.d

a.d. anlamlı değil

ii) Finansal Borçlar

30.06.2026 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.315 milyon TL’dir. İlgili tutarın 1.069 milyon TL’lik kısmı ihraç edilen bono kalan 246 milyon TL’si ise IFRS 16 kapsamında bilançomuza yansıyan kiralama yükümlülüğünden oluşmaktadır. İlgili dönemde döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

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.

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.

Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Harmoni 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.

TSRS Raporlaması Kapsamında Danışmanlık Hizmeti

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Sera Gazı Danışmanlık Hizmeti

Demir Enerji Danışmanlık

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VIII- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ISGY-2605010
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 18.074.672.000 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi	27.01.2026
Raporu Hazırlayan	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026R0044-2
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 10 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler.
Nihai Değer	KDV hariç 2.399.200.000 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 2026/1717
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Mecidiyeköy Mevkii, 303 pafta, 1946 ada, 29.427,34 m ² yüzölçümlü 136 no'lu parselde kayıtlı 195 adet bağımsız bölüm.
Nihai Değer	KDV hariç 6.820.750.000 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/OZEL-20262991102
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Uzunyalı Mevkii, 432 Ada 7 Parselde kayıtlı "6 Katlı Betonarme Bina"
Nihai Değer	KDV hariç 345.000.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/İSGYO-2026-2
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 16.944.600.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/İSGYO-2026-1
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 2 parselde yer alan; “3 Blok Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda bulunan A ve B blokta farklı nitelikli 39 adet Bağımsız Bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 356.400.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026/1716
Değerleme Tarihi	24.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 18.392 m2 yüzölçümlü 106 no’lu parsel üzerinde kayıtlı A blok 50 katlı betonarme mesken B blok 36 katlı betonarme ofis ve işyeri C blok 10 katlı betonarme ofis ve işyeri ve arsası vasıflı ana gayrimenkul bünyesindeki 108 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 2.133.230.000 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026_957
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Şehit Muhtar mahallesi, 408 Ada, 24 Parsel numaralı 578,72 m² yüz ölçüme sahip, “Betonarme Karkas işyeri” vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 8 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 1.547.800.000 TL

Değerleme Konusu	Litus İstanbul Konut Projesi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 2026/1718
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 212 pafta, 725 ada içerisindeki “A Blok 6 Katlı Betonarme İşyeri , B, G, Blok 6’Şar Katlı Betonarme Apartman , C, D, E Ve F Blok 7’Şer Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsası” vasıflı 213 parselde kayıtlı 38 adet bağımsız bölüm ile 212 no’lu parsel
Nihai Değer	KDV hariç 2.458.974.000 TL

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ISGYO-202600004
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi, 10047 ada 6 parsel, A Blok 58, 63 ve 89 nolu bağımsız bölümler, B blok 6 nolu bağımsız bölüm, C blok 1, 7 ve 29 nolu bağımsız bölümler.
Nihai Değer	KDV hariç 92.400.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ISGY-2605009
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Arsa Rayiç Bedel Değeri
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 m2 arsa
Nihai Değer	KDV hariç 85.890.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi	11.05.2026
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 26_400_206
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 8557 parsel numaralı 59.901,78 m² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 3.302.310.000 TL

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	20.11.2025
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2025/ 2025_1917
Değerleme Tarihi	20.12.2025
Rapor Türü	Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, İbrahimağa mahallesi, 1421 ada, 4 parsel numaralı 8.292,72 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul
Nihai Değer	KDV hariç 355.750.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Konak Ticari Bina
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ISGY-2605012
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 950 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 1.415.920.000 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Projesi (Kasaba Modern)
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026_959
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli , Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65 parsel 2.569,99 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 75 parsel 2.185,37 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 78 parsel 3.158,07 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 79 parsel 3.348,32 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 80 parsel 6.972,71 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 81 parsel 14.309,43 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 1 ada 82 parsel 27.927,41 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 7 parsel 9.509,92 m² yüz ölçümlü, "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı, 110 ada 12 parsel 5.888,72 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı, 110 ada 13 parsel 12,01 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı ve 110 ada 14 parsel 79.741,73 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkuller.
Nihai Değer	KDV hariç 2.609.049.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Dükkan
Talep Tarihi	08.05.2026
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026 / ISGYO-202600002
Değerleme Tarihi	26.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 1 ada, 71 parsel numaralı 17.884,13 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan"ın İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 1/407 hissesi
Nihai Değer	KDV hariç 82.500 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026 / ISGYO-202600001
Değerleme Tarihi	26.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 56 ada, 5 parsel numaralı 6.431,07 m ² yüzölçümlü "Arsa", 110 ada, 2 parsel numaralı 3.743,18 m ² yüzölçümlü "Arsa", 110 ada, 3 parsel numaralı 4.228,18 m ² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 230.690.000 TL

Değerleme Konusu	Beşiktaş/ Balmumcu Projesi
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026 / ISGYO-202600005
Değerleme Tarihi	29.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parsel numaralı 1.355,57 m ² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 666.260.000 TL

Değerleme Konusu	Avrupa Residence Şişli-2 Projesi
Talep Tarihi	27.01.2026
Raporu Hazırlayan	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 2026R0044-3
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 Ada 250 Parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 3.169.352.000 TL

Değerleme Konusu	İçerenköy Ofis Binaları
Talep Tarihi	27.01.2026
Raporu Hazırlayan	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/ 2026R0044-1
Değerleme Tarihi	30.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy mahallesi, 3219 ada, 165 parsel numaralı 2.194,66 m ² yüzölçüme sahip, "2 Bloktan Oluşan Kargir İşyerleri" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 18 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 525.381.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Şehitler Arsaları
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/OZEL-20262991202
Değerleme Tarihi	30.06.2026
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 1.390.000.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Parmakkapı Binası
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026/2026_958
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Katip Mustafa Çelebi mahallesi, 457 ada, 22 parsel numaralı 234 m ² yüzölçüme sahip, "Bodrum Zemin Asmakat Ve Altı Tam Katlı Kargir İşhanı" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 7 adet Bağımsız Bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 795.310.000 TL

Değerleme Konusu	Kuledibi Binası
Talep Tarihi	8.05.2026
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.06.2026 / 2026_956
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Bereketzade mahallesi, 152 ada, 11 parsel numaralı 188 m ² yüzölçüme sahip, "Altında Salonu Bulunan Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkul
Nihai Değer	KDV hariç 561.495.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 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 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	875.414.115	531.901.832
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)	67.195.385.898	66.734.934.983
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	50.344.321	65.781.710
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		2.006.708.093	1.195.133.009
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	70.127.852.427	68.527.751.534
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.314.999.446	1.191.371.314
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.269.165	10.239.229
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	58.192.772.340	59.174.556.257
Diğer kaynaklar		10.618.811.476	8.151.584.734
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	70.127.852.427	68.527.751.534

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	658.124.326	279.935.618
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	85.890.000	33.714.661
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	50.344.321	65.781.710
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	392.110.934	461.872.761
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	659.913.215	279.912.066

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkilerdeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	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)	1%	1%	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%	3%	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%	0%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	0%	Azami %10