

İŞ GYO



2023
FAALİYET
RAPORU

İÇİNDEKİLER

SUNUŞ

- 8 KISACA İŞ GYO
- 10 BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER
- 12 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI
- 13 HİSSE SENEDİ PERFORMANSI
- 14 İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIR BAŞLARI
- 16 YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI
- 18 GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI
- 22 YÖNETİM KURULU
- 31 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI
- 32 İCRA KURULU
- 34 2023 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ
- 38 2023 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ
- 41 STRATEJİMİZ
- 42 YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ
- 44 İÇ SİSTEMLER BAŞKANLIĞI FAALİYETLERİ
- 46 İNSAN KAYNAKLARI
- 48 SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR
- 50 HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR
- 51 KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK
- 52 PORTFÖY BİLGİLERİ

KURUMSAL YÖNETİM

- 60 YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
- 62 2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ
- 63 ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU
- 64 KÂR DAĞITIM POLİTİKASI
- 65 YÖNETİM KURULU'NUN 2023 YILI KÂRININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ
- 66 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI
- 67 KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU
- 74 KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU
- 80 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ'NE UYUM BEYANI
- 81 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU
- 91 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ
- 104 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

FİNANSAL BİLGİLER

- 106 BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
- 111 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLAR
- 173 EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ
- İLETİŞİM BİLGİLERİ



DENGELİ PORTFÖY VE GÜÇLÜ MALİ YAPI

İş GYO çeşitlendirilmiş dengeli portföyü
ve güçlü mali yapısıyla sektörünün
önde gelen şirketlerinden biridir.



PİYASA İTİBARI VE SEKTÖREL VİZYON

Kurulduğu günden bu yana sağlıklı bir büyüme süreci izleyen İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel vizyonu ve seçkin projeleriyle pekiştirmektedir.



SÜRDÜRÜLEBİLİR GELİRLER VE GÜÇLÜ BÜYÜME HEDEFİ

Nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkanlarıyla yeni yatırımlarını kesintisiz hayata geçiren İş GYO, büyüme ivmesini artırarak sektördeki konumunu ileri taşımayı hedeflemektedir.

KISACA İŞ GYO

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (İş GYO) kuruluşu, 6 Ağustos 1999 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle gerçekleşmiştir.

İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile

birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Çeşitlendirilmiş ve dengeli portföyü ve güçlü mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Güçlü özkaynakları, fonlama imkânları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli

kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.



NİTELİKLİ PORTFÖYÜNDEN SAĞLADIĞI SÜRDÜRÜLEBİLİR KİRA GELİRLERİ, GÜÇLÜ ÖZKAYNAKLARI VE FONLAMA İMKÂNLARIYLA YENİ YATIRIMLARINI KESİNTİSİZ HAYATA GEÇİREN İŞ GYO, BÜYÜME İVMESİNİ ARTIRARAK SEKTÖRDEKİ KONUMUNU İLERİ TAŞIMAYI HEDEFLEMEKTEDİR.

Kayıtlı Sermaye Tavanı
7.000.000.000 TL

Halka Arz Tarihi - Fiyatı
1-3 Aralık 1999 - 1,4 TL

BİST İşlem Kodu
ISGYO

BİST İşlem Görme Tarihi
9 Aralık 1999

BİST Endeksleri
BİST 100 / BİST Tüm
BİST GYO / BİST Mali / BİST 100-30
BİST Yıldız

Çıkarılmış Sermayesi
958.750.000 TL

Vergi Dairesi / No
İstanbul - Büyük Mükellefler 4810137715

Ticaret Sicil / No
İstanbul / 402908

Şirket Ticari Unvanı
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Merkezi
İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330 Levent/
İstanbul

KEP
isgyo@hs02.kep.tr

MERSİS
0481013771500018



VİZYON

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel anlamda örnek ve güvenilir bir şirket olmak.

MİSYON

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaşar mekânlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

HEDEFLER

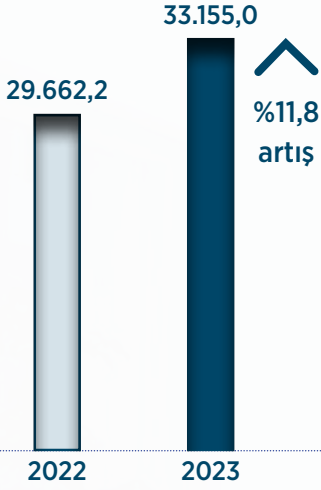
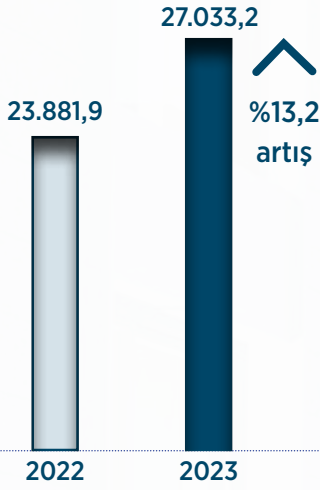
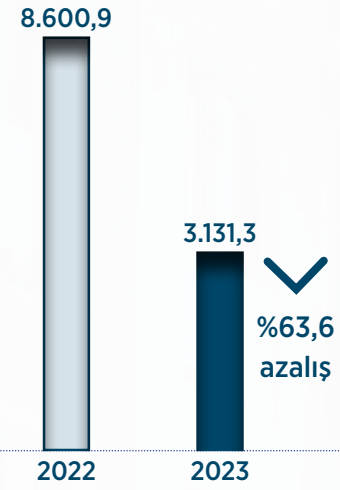
Etkin portföy yönetimi ile sürdürülebilir kârlılık ve büyüme sağlamak.

İstikrarlı büyüme ve kârlılık ile paydaşlara yüksek sermaye kazancı ve kâr payı getirisi sağlamak.

Güçlü sermaye yapısı ile Türkiye gayrimenkul sektöründeki öncü konumunu korumak.

Çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmek.

BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

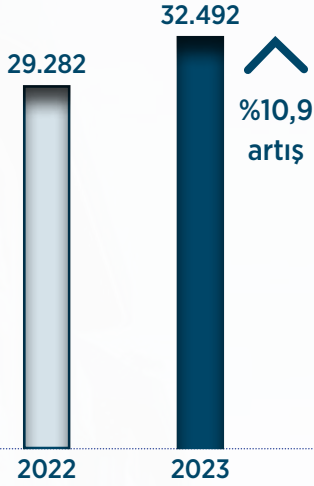
TOPLAM AKTİFLER
(MİLYON TL)ÖZKAYNAKLAR
(MİLYON TL)NET DÖNEM KÂRI
(MİLYON TL)

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2022	31.12.2023
Dönen Varlıklar	3.320,4	4.150,7
Duran Varlıklar	26.341,8	29.004,4
Aktif Toplamı	29.662,2	33.155,0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.766,0	3.681,9
Uzun Vadeli Yükümlülükler	14,3	2.440,0
Özkaynaklar	23.881,9	27.033,2
Pasif Toplamı	29.662,2	33.155,0

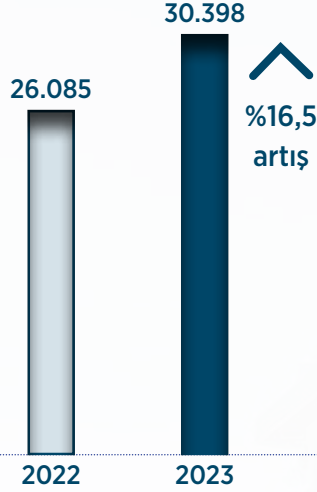
Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2022	31.12.2023
Hasılat	1.452,6	1.253,5
Satışların Maliyeti	642,1	320,3
Brüt Kâr/Zarar	810,5	933,2
Net Dönem Kârı	8.600,9	3.131,3
Aktif Kârlılığı (%)	29,0	9,4
Özkaynak Kârlılığı (%)	36,0	11,6

Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2022	31.12.2023
Toplam Yükümlülükler	5.780,4	6.121,9
Özkaynaklar	23.881,9	27.033,2
Finansal Yükümlülükler	5.599,8	4.902,2
Özkaynaklar / Aktif Toplamı (%)	81	82
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	19	18
Finansal Borçlar / Aktif Toplamı (%)	19	15

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ (MİLYON TL)



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ (MİLYON TL)



İŞ GYO 2023'DE
**3.131,3 MİLYON
TL NET KÂR** ELDE
ETMİŞTİR.

Portföy Dağılımı - 2023	Milyon TL	% Payı
Ofis	15.533,8	47,8
Alışveriş Merkezi	5.566,4	17,1
Proje	8.966,5	27,6
Stok (*)	230,6	0,7
Arsa	101,2	0,3
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	2.071,7	6,4
İştirakler	22,2	0,1
Toplam	32.492,4	100,0

(*) Manzara Adalar, Ege Perla'da ve Topkapı İstanbul'da satışta olan ünitelerin maliyetini yansıtmaktadır.

Kredi Notu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi
Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. Tarafından
Verilen Derecelendirme Notları

(TR) A1+

Kısa Vadeli Ulusal Not
Görünüm: Stabil

(TR) AA

Uzun Vadeli Ulusal Not
Görünüm: Stabil

Portföy Gelişimi (Milyon TL)	2022	2023
Gayrimenkul Portföyü	26.085	30.398
Toplam Portföy Değeri	29.282	32.492

GYO Sektörü

Piyasa Değeri Dağılımı (*)	Milyon TL	% Payı
İş GYO	14.870	4,5
Diğer	315.578	95,5
Sektör Toplamı	330.448	100,0

(*) BLST verileri

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 958.750.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %52,06'sı Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında doğrudan %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 958.750.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.369.642,817 TL'lik bölümü A Grubu, 957.380.357,183 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamıştır.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. 2023 faaliyet yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından, Şirket paylarının alımına ilişkin bir karar alınmamış olup, bu kapsamda yıl içinde pay geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1)'nin 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Şirket ana sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamakta olup, her 1 TL itibari değerinde payın 1 oy hakkı bulunmaktadır.

Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

İştirakler

Şirketin mevcut durumdaki tek iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirketi'dir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. (Kanyon)

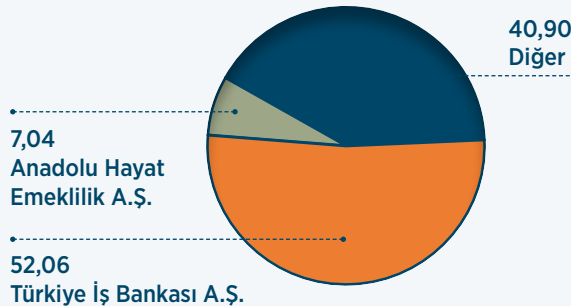
6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu konut, dükkân, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir. Kanyon'un sermayesi 1 milyon TL olup, Şirketin iştirak oranı %50'dir.

Ortaklık Yapısı	TL	Pay %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	499.138.200,41	52,06
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714,29	7,04
Diğer	392.135.085,30	40,90
Toplam	958.750.000,00	100,00

*Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 357,2 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %37,25'tir.

ORTAKLIK YAPISI (%)



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 14,9 milyar TL piyasa değeri büyüklüğü ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,5'ini temsil etmektedir.

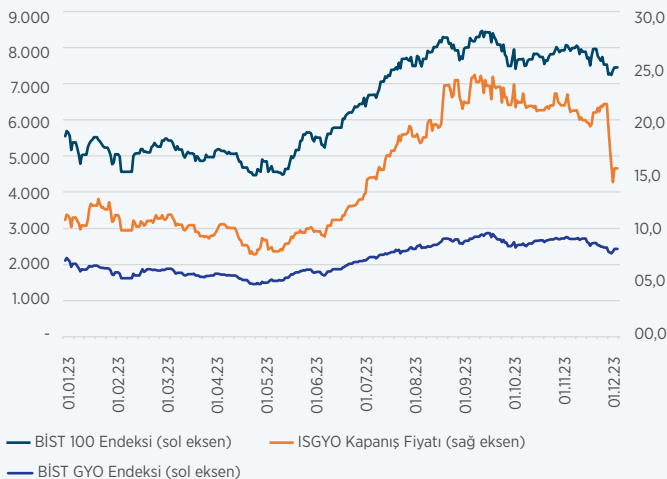
2023 yılında, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %36 oranında, BİST GYO Endeksi %17 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %46 oranında değer kazanmıştır.

Yıldız Pazar'da işlem gören Şirket hisse senedinin 2023 yılı günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 298,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

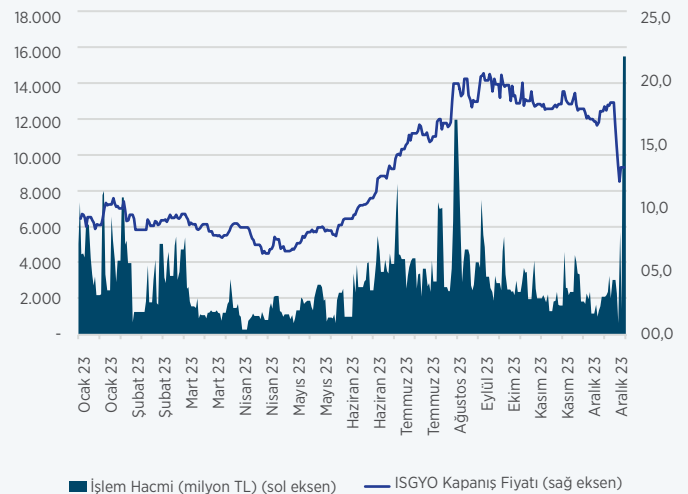
Hisse Senedi Performansı	31.12.2022	31.12.2023
Piyasa Değeri (milyon TL)	10.201	14.870
Piyasa Payı (%)	4,4	4,5
Pay Başına Kâr (TL)	8,97	3,27
F/K Oranı	1,19	4,75
F/DD	0,43	0,55

2023 YILINDA BİST
GYO ENDEKSİ
%17 ORANINDA
VE ISGYO HİSSE
SENEDİ İSE
YAKLAŞIK %46
ORANINDA DEĞER
KAZANMIŞTIR.

BİST 100 ENDEKSİ, BİST GYO ENDEKSİ VE ISGYO FİYAT



ISGYO İŞLEM HACMİ VE FİYAT



İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIR BAŞLARI

1999

- Halka arz edilen Şirket, Borsa'da işlem görmeye başladı.

2004

- İstanbul'un en değerli lokasyonunda, Kanyon Karma projesinin temeli atıldı.

2005

- Şirket, Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi" ödülüne layık görüldü.

2006

- Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.
- Ciytscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü Kanyon'a verildi.

2007

- Anahtar teslim proje modeliyle geliştirilen Esenyurt Hipermarket Projesi hizmete açıldı.

2009

- Ece Türkiye lehine 72 yıllık üst hakkı tesis edilerek bölgesel alışveriş merkezi olan Marmara Park'ın yatırımı başlatıldı.

2010

- Kapadokya Lodge Otel ve Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dâhil edilerek turizm yatırımları ivme kazandı.

2011

- Sign of The City ödüllü Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi'nin inşaatı ve satışı başladı.

2012

- Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.
- İzmir'in ilk karma projesi Ege Perla'nın temeli atıldı.
- T. İş Bankası A.Ş. için anahtar-teslim proje modeliyle geliştirilecek Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi'nin ve Tuzla Karma Projesi'nin inşaat faaliyetleri başladı.

2013

- Taksim Ofis Lamartine Projesi tamamlanarak faaliyete açıldı.

2014

- Topkapı'da geliştirilecek konut projesi için arsa satın alınarak İş GYO - Nef yatırımının ilk adımı atıldı. İstanbul'un hızla gelişen bölgesi Kartal'da gerçekleştirilecek olan Manzara Adalar Projesi'nin lansmanı yapıldı.

2015

- İnistanbul Projesi'nin lansmanı yapıldı.
- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.
- Kartal Manzara Adalar Projesi reklam filmi ile Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri'nde bronz ödülün sahibi olundu.
- Kartal Manzara Adalar Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Pazarlama Kampanyası ile Premium Proje seçildi.
- İnistanbul Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Mimari Tasarım kategorisinde ödülün sahibi oldu.



- Türkiye İş Bankası A.Ş. Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Ofis kategorisinde ödülün sahibi oldu.

2023

2016

- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi tamamlanarak faaliyete geçti. Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi'nin faaliyete geçmesiyle birlikte kira gelirlerinde önemli bir artış yaşandı.
- Tuzla'da gerçekleştirilmesi planlanan konut yatırımının arsası satın alındı.
- Manzara Adalar Projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Çok Katlı Konut Projesi ödülünün sahibi oldu.
- Kadıköy'de planlanan otel yatırımı projesine %45 oranında ortak olundu.

2017

- Ege Perla Alışveriş Merkezi açıldı.
- Ege Perla Projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Ofis ve En İyi Yerel Merkezli AVM ödüllерinin sahibi oldu.

2018

- Manzara Adalar'da teslimler başladı.
- İnstanbul'da 1. ve 2. etapların teslimlerine başlandı.

2019

- İş GYO, "The ONE Awards Bütünleşik Pazarlama Ödülleri"nin, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü kategorisinde "Yılın İtibarlısı" ödülüne layık görüldü.
- Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanların menkul kıymetleştirilmeye konu edilerek İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devri gerçekleştirildi.
- Kapadokya Lodge Otel'in satışı gerçekleştirildi.
- İnstanbul'da 3. etap teslimleri tamamlandı.
- Tuzla Karma Proje'de yer alan ofis binası ile Tuzla Meydan Çarşı'da yer alan bazı ticari alanlar Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satıldı.

2020

- İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde villa ruhsatlı arsa alındı.
- İnstanbul Projesi'nin 4. etabında teslimler büyük oranda tamamlandı.

2021

- İstanbul İli, Üsküdar İlçesi Altunizade'deki arsa üzerinde planlanan İş GYO - Tecim Yapı ortaklığındaki projenin geliştirme çalışmalarına başlandı.
- İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi'ndeki arsa üzerinde gerçekleştirilen ve Kasaba Evleri'nin parçası niteliğindeki 16 villadan oluşan projenin inşaat faaliyetlerine başlandı. Projenin satış süreci tamamlandı.

2022

- İstanbul İli, Çekmeköy'de geliştirilen Kasaba Evleri Projesi'nin parçası niteliğindeki 16 adet villadan oluşan projenin teslimi tamamlandı.
- Kasaba Evleri Projesi kapsamında toplam alanı yaklaşık 73 bin m2 olan proje arsaları portföye dahil edildi.
- İstanbul İli, Şişli ilçesinde yer alan Balmumcu binası portföye dâhil edildi.
- Üsküdar-Altunizade arsası üzerinde geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut projesinin inşaatına yıl içerisinde devam edildi.
- İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy'de yer alan Profilo AVM'nin portföye dâhil edilmesine karar verildi.

- İstanbul İli, Üsküdar-Altunizade arsası üzerinde geliştirilmekte olan Litus İstanbul konut projesinin inşaat ve satış faaliyetlerine devam edildi.
- İstanbul ili, Şişli İlçesi'nde yer alan Balmumcu Projesi'nin geliştirme çalışmalarına devam edildi.
- Şirketimizin, Tuzla'da portföyüne dahil ettiği yaklaşık 53 bin m2 alana sahip arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarına devam edildi.
- Şirketimizin İstanbul İli, Çekmeköy ilçesindeki Kasaba Evleri Projesi kapsamında portföyüne dahil ettiği arsa üzerinde 165 villadan oluşan projenin geliştirme çalışmaları devam etti.
- Şirketimiz UN Global Compact ve UN Women Ortaklığında oluşturulan Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin imzacısı oldu.
- İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy'de yer alan Profilo AVM'nin portföye dahil edilmesinin ardından, Artaş İnşaat ile proje geliştirilmek üzere arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandı.
- İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin inşaat faaliyetleri önemli ölçüde tamamlandı.
- ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirmeyi gözetken Şirketimiz, yıl içerisinde Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olunması hedefi doğrultusunda gerekli çalışmalara başladı.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI



2023'te
planladığımız
tüm projelerimizi
hedeflerimiz
doğrultusunda
hayata geçirdik.

Güçlü finansal
performansımızla
başarılı sonuçlara
imza attık.

FAALİYETLERİMİZE
SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜMENİN
YANI SIRA HİSSEDARLARIMIZA,
MÜŞTERİLERİMİZE,
İŞ ORTAKLARIMIZA,
ÇALIŞANLARIMIZA VE EN
ÖNEMLİSİ ÜLKEMİZE **KATMA
DEĞER YARATMA VİZYONUMUZ
İLE DEVAM ETTİK.**

Değerli Paydaşlarımız,

Küresel ekonomide toparlanma çabaları yavaş ilerliyor.

2023'te dünya ekonomisi, ciddi parasal sıkılaştırma ve dünya genelinde süregelen politik belirsizliklerle karşı karşıya kaldı. Bunun yanında yaşanan bölgesel çatışmalar ve iklim değişikliğinden kaynaklanan krizlere rağmen yine de beklenenden daha dirençli bir performans göstererek toparlanma çabalarını sürdürdü.

Enflasyonla mücadele kapsamında küresel ölçekte sürdürülen sıkılaştırıcı para politikalarının sonucu olarak daralan likidite ve artan faiz oranları küresel toparlanmaya sekte vursa da, büyüme oranlarının beklentilerin üzerinde olduğu tahmin ediliyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Ocak 2024 güncellemesindeki tahminlere göre, küresel büyüme tahmini 2023 yılı için %3,1'e yükseltilirken, gelişmiş ekonomiler için %1,6, gelişmekte olan ekonomiler için %4,1 olarak tahmin edildi. 2024 yılı için küresel büyüme tahmini ise %3,1 oldu.

Türkiye ekonomisinde büyüme eğiliminin sürdüğü 2023 yılında, enflasyon baskısının şiddetini yıl boyunca artırdığı ve TÜFE'nin yılı %64,77 seviyesinde bitirdiği izlendi.

İlk dokuz ayda %4,7 büyüme kaydeden ekonomimizde büyümenin itici gücü, enflasyondaki yükselişe paralel öne çekilen tüketim oldu. Yılın geri kalanında da, iç tüketimin büyümeyi desteklemesini ve ekonomimizin, küresel ekonomideki durgunluk sinyallerine rağmen yılı büyüme ile kapatmasını bekliyoruz. Eylül ayında açıklanan Orta Vadeli Plan'da da 2023 yılı büyüme tahmini %4,4 olarak yer aldı.

Yeni ekonomi yönetimiyle beraber yılın ikinci yarısında daha ortodoks para ve maliye politikalarına dönüldü. Piyasa mekanizmalarının işlevselliğini artırmak ve makro finansal istikrarı güçlendirmek üzere sadeleşme sürecini başlatan TCMB, politika faizinde kademeli artışa yöneldi. Politika faizi oranı Haziran ayındaki %8,5 seviyesinden yıl sonunda %42,5'e yükseltildi.

Pandeminin tüm ülke ekonomilerinde yarattığı tahribat henüz tamamen yok olmamışken, yıl içerisinde yaşanan

bölgesel savaşların da etkisiyle beraber, özellikle gelişmekte olan ülkeleri etkileyen kur hareketleri ile gelişmiş ekonomilerde ise uzun yıllar sonra yüksek enflasyon oranlarıyla karşı karşıya kalındı. Yüksek faiz ortamının ve finansmana erişimdeki sorunların 2024 yılında da sürmesi bekleniyor. Diğer yandan, fiziki savaşların yanı sıra özellikle ABD ve Çin merkezli yaşanan ticari savaşların da süregelmeye, jeopolitik riskleri farklı boyutlara taşıyor.

Son yıllarda yaşanan bu öngörülemeyen gelişmeler gösteriyor ki, zorlu şartların hakim olduğu önümüzdeki dönemin yönetimi ancak akılcı politikalarla mümkün olabilir.

Gayrimenkul sektörü görece durgun bir dönemden geçiyor.

Dünya ve Türkiye'deki olumsuz gelişmelerin yansımalarını ülkemiz gayrimenkul piyasalarında da görüyoruz.

Sektörümüz açısından değerlendirdiğimizde; konut sektörü son yılların en durgun dönemlerinden birini yaşadı. Alım gücünün düştüğü 2023 yılında kredilere olan ihtiyacın artmasına karşın, finans kuruluşlarının temkinli kredi politikaları ve sonrasında yükselen faiz oranları sebebiyle konut kredilerine erişimin zorlaşması konut kredisi talebini azaltırken, bu durum ipotekli satışlarda da düşüşe neden oldu. Satışlardaki düşüşün yanı sıra artan maliyetlerin getirdiği ek yükler, yeni proje geliştirilmesinde iştahsızlığa yol açarak büyüme rakamlarına olumsuz yansıyor. Ofis ve perakende pazarında ise göreceli toparlanmanın sürdüğü izleniyor. Pandemi sonrası ofise dönüşle ve hibrit çalışmaya geçilmesiyle başlayan hareketlenme ile birlikte, yeni ofis arzının sınırlı olduğu sektörde doluluk oranlarında ve TL bazında kira gelirlerinde artış gözlemleniyor. Perakende sektörüne bakıldığında ise; AVM'lerin ziyaretçi sayısı ve cirolarında yaşanan yükselişe paralel olarak AVM'lerin kira gelirlerinde de TL bazında artış söz konusu.

Şirketimiz hedefleri doğrultusunda ilerliyor.

2023 yılında İş GYO olarak planladığımız tüm projelerimizi hedeflerimiz doğrultusunda hayata geçirdik. Bu yıl da faaliyetlerimize, her yıl olduğu gibi, sürdürülebilir büyümenin yanı

sıra hissedarlarımıza, müşterilerimize, iş ortaklarımıza, çalışanlarımıza ve en önemlisi ülkemize katma değer yaratma vizyonumuz ile devam ettik.

Fark yaratan, fiyat-kalite dengesini gözetken, çağdaş, tüm yönetmeliklere uygun ve sürdürülebilirliği odağına alan projelerimize devam ederek sektörümüzün en çok tercih edilen ve güvenilir şirketlerinden biri olma unvanımızı koruduk.

Güçlü bilanço yapımız ve finansal performansımızla başarılı sonuçlara imza atarken, portföyümüzün sağlıklı yapısını doğru yatırımlarımızla sürdürmek, niteliğini ve verimini artırmak bundan sonra da stratejimizin temel dayanağı olacaktır.

Ülkemizin ve Şirketimizin geleceğine güvenimiz tamdır.

2024 yılının ilk yarısında yaşanacak yerel seçimlerin ardından yaklaşık 4 yıl boyunca Türkiye'nin takviminde bir seçim görünmüyor. Bu bir fırsat olarak kullanılmalı ve sektördeki temel sorunların çözümü için gerekli politikalar hayata geçirilmeli. 2023 yılının ikinci yarısında yeni ekonomi yönetiminin attığı adımların sonuçlarını, 2024 yılının ikinci yarısı itibarıyla görmeye başlayacağız. Bu süreçten sonra enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle iç talebin canlanacağı, gayrimenkul sektörünün de bu ılıman havadan olumlu etkileneceği tahmin ediliyor.

İş GYO olarak önümüzdeki dönemde, ihtiyacın daha yoğun olduğu konut yatırımları başta olmak üzere sektörün tüm alanlarında erişilebilir, sürdürülebilir, depreme dayanıklı, yeni teknolojilerin kullanıldığı projelerin geliştirilmesi konusunda üzerimize düşen sorumluluğu yerine getirmeye devam edeceğiz.

Yönetim Kurulumuz adına, sürdürülebilir yarınlara yürüyüşümüzde bizimle olan tüm paydaşlarımıza katkıları için teşekkür ederim.

Saygılarımla,

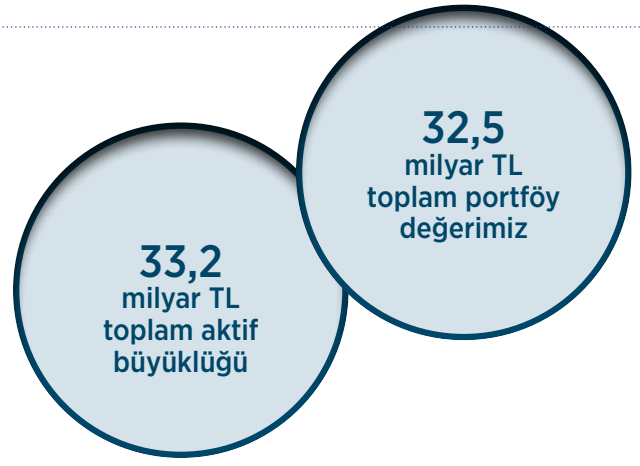
Can Yücel

Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



İŞ GYO OLARAK, GÜÇLÜ
BİLANÇO YAPIMIZI KORURKEN,
FİNANSAL YETERLİLİKLERİMİZ
VE KURUMSAL
YETKİNLİKLERİMİZİ DAİMA
İLERİ TAŞIMAMIZ, **2023 YILINDA
DA BAŞARILI PERFORMANS
SONUÇLARI KAYDETMEMİZDE
TEMEL ETKEN OLDU.**



Değerli Paydaşlarımız,

Mevcut konjonktüre rağmen büyümemizi sürdürdük.

2023 yılına global ekonomik dalgalanmaların yanında jeopolitik riskler damga vurdu. Söz konusu durum global büyümeyi frenlerken, küresel ölçekte kaynak maliyetlerini ve işsizliği artırdı. Dünya genelini etkisi altına alan yüksek enflasyonla mücadele için gelişmiş ülke merkez bankalarının öncülüğünde çok sayıda merkez bankası sıkı para politikasına geçti.

Mevcut durum sektörel büyümeleri de baskıladı. Bu gibi zor dönemlerin gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri olsa da gayrimenkule yatırım yapmak, özellikle ev sahibi olmak Türkiye’de yaşayanlar için her dönem güvenli bir geleceğin temel taşı ve önemli bir yatırım aracı olmaya devam etti. İş GYO olarak 2023 yılında da sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle değer yaratacak projeler geliştirmeye devam ettik. Ana odağımızda konut projelerimiz yer aldı. Şirket ölçeğimize yakışır büyüklükte projeler geliştirmek için arsa ve gayrimenkul arayışlarımız sürdü.

İş GYO olarak, güçlü bilanço yapımızı korurken, finansal yeterliliklerimiz ve kurumsal yetkinliklerimizi daima ileri taşımamız, 2023 yılında da başarılı performans sonuçları kaydetmemizde temel etken oldu.

Gerek proje geliştiricileri gerekse tüketiciler açısından finansmana erişimin zorlaştığı 2023 yılındaki zorlu ekonomik konjonktüre hızla uyum sağlayarak, maliyetlerin yönetimine odaklandık. Finansmanda kaldıraç etkisi, vade/kaynak çeşitliliği ve uyumuna önem vermek suretiyle borçlanmamızı başarıyla yönetirken, müşterilerimiz için de kurum bünyesinde farklı ve çeşitlendirilmiş ödeme planları üretebildik.

Yeni geliştirdiğimiz ve inşaatı devam eden projelerimizde satış hedefine odaklanarak olumlu bir ivme yakaladık. 2024 yılında başlayacağımız Ömerli Kasaba Projesi’ni maliyet ve talebi etkin yönetmek adına etapladık. Ofis kira getirisinin piyasa şartları ve sözleşme koşulları elverdiği ölçüde iyileştirilmesi hedefiyle kira gelirini arttırıcı önlemleri hayata geçirdik. Bu kapsamda bir kısım kira sözleşmesini piyasa koşulları çerçevesinde yenilerken, yeni kiracıları da güncel kira rakamları ile portföye ekledik. Tüm bu aksiyonlar sonucunda kira ve satış gelirlerinde olumlu sonuçlar elde ettik. Söz konusu ivmenin 2024 yılında da etkilerinin devam edeceğini, 2024 yılı ve sonrasında sonuçlarımıza katkıda bulunacağını düşünüyoruz. Konut portföyümüzdeki satışlar özellikle yılın ikinci yarısında sektör ortalamalarının üzerinde seyretti. Pandemi sonrası yeniden şekillenen kiralık ofis ve işyeri piyasasında ise bir yandan kira gelirlerimizde yüksek oranlı artışlar sağlarken, diğer taraftan kiracılarımızı mağdur etmeyecek çözümleri hayata geçirdik.

2023 yılında, toplam aktif büyüklüğümüz 33,2 milyar TL, toplam portföy değerimiz ise 32,5 milyar TL olurken, öz kaynaklarımız 27 milyar TL ile güçlü seviyesini korudu.

2023 yılını hedeflerimiz doğrultusunda kapatırken, 2024 yılında hayata geçireceğimiz projelerimize odaklandık.

2024’te 4 projemizle büyümeye devam edeceğiz.

Şu anda inşaatı devam eden iki ve 2024 yılının ilk çeyreğinde başlamayı planladığımız iki projemiz bulunuyor. İstanbul Finans Merkezi ve Litus İstanbul projelerimiz devam etmekle birlikte, kısa bir süre içerisinde Ömerli Kasaba Projesi ve Balmumcu Projesi’ne başlamayı planlıyoruz.

2024 yılında Tuzla konut projesinde geliştirme sürecimize devam ediyor olacağız. Profilo AVM projesinde ise geliştirme çalışmaları, yapılan anlaşma kapsamında Artaş İnşaat tarafından yürütülüyor.

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi projemiz yaklaşık 33 bin m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip. Projenin arsa hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 105 milyon dolar olması bekleniyor. Projede kiralama faaliyetlerine 2024 yılı itibarıyla başlamayı hedefliyoruz. Yıllık kira geliri öngörümüz ise yaklaşık 9,5 milyon dolar. Aynı dönemde, Maslak Ofis Binası’nın tadilatına da başlamayı planlıyoruz.

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Tadilatın bitmesiyle birlikte binanın kiralanması ve İFM alanında faaliyetlerin de başlamasıyla 2024 yılında iki gayrimenkulden de gelir elde etmeyi hedefliyoruz.

Altunizade'de Tecim ile birlikte geliştirilen Litus İstanbul konut projemiz ise 98 adet ünitenin yer aldığı 6 konut, 1 ofis blokundan oluşuyor. Satışları devam eden Litus İstanbul'un 2024 yılında tamamlanması hedefleniyor.

Ömerli'de daha önce tamamladığımız Kasaba Evleri Projesi'nin devamı niteliğinde geliştireceğimiz projeyi 2024 yılında hayata geçirmeyi planlıyoruz. Toplam 138 bin m² arsa üzerinde yer alan Kasaba Projesi 165 villadan oluşuyor. Arsa dahil tahmini toplam geliştirme maliyetinin 200 milyon dolar olması öngörülen projede, Şirketimizin payı yaklaşık %44 olacak. Etaplar halinde geliştirilecek projenin ilk etabının 61 villadan oluşması ve diğer etapların da talebe göre devreye alınması planlanıyor.

Kısa vadede hayata geçirmeyi planladığımız diğer projemiz ise butik proje olarak nitelendirilebileceğimiz, yaklaşık 70 adet yüksek nitelikli konuttan oluşacak Balmumcu Projesi. Arsa dahil yatırım maliyetinin yaklaşık 23 milyon dolar olması beklenen projenin inşaatına, yasal izin ve ruhsat süreçlerinin tamamlanmasını takiben, 2024 yılı içerisinde başlanması hedefleniyor.

Profilo AVM Konut Projemiz ise Artış İnşaat, imzalanan Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat

Sözleşmesi doğrultusunda, AVM arsası üzerinde geliştireceği konut projesi kapsamında çalışmalara devam ediyor. Tüm proje maliyetinin Artış İnşaat tarafından üstlenildiği projede, asgari hasılat payı tutarımız ise 65 milyon dolar olacak.

Sektör açısından konut tarafında zorlu bir yılı geride bıraktık.

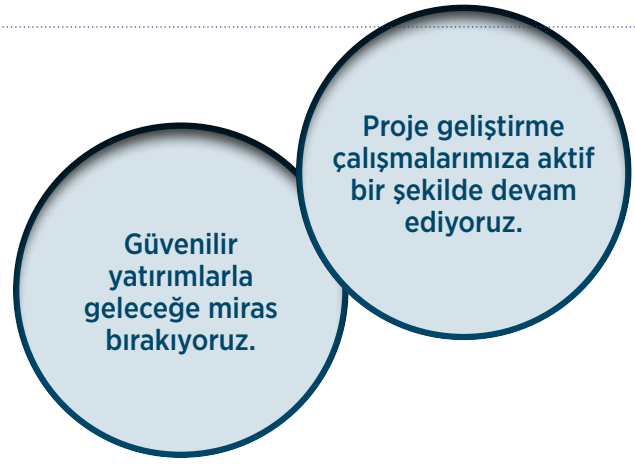
2021 ve 2022'de yüksek satış rakamlarına ulaşan konut sektörü, 2023'te hızını kesti. TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, Türkiye genelinde konut satışları 2023'te son 9 yılın en düşük seviyesine geriledi.

Yıl boyunca yüksek seyreden enflasyonla birlikte konut fiyatlarında da artış yaşandı. Yılın ilk yarısındaki düşük faiz ortamına rağmen konut kredisi tarafında getirilen kısıtlamalar ipotekli satışları baskılarken, yatırım amaçlı konut alımları sürdü. Yılın ikinci yarısında ise yükselen faiz oranları, kredi kullanımına olumsuz yansyarak ipotekli konut satışlarındaki düşüşü hızlandırırken, alternatif getirilerin gündeme gelmesiyle birlikte yatırım amaçlı konut alımları da geriledi.

Yabancılar konut satışı da bir önceki yıla göre %48 azalarak 35 bin adet seviyesinde kaldı.

Perakende tarafında ise pandemiden kaynaklı kapanmanın kademeli olarak kaldırılması ve yavaş yavaş eskiye dönmeye başlanmasıyla birlikte, ciro üzerinden kira geliri elde eden AVM'lerde dolulukların ve TL cinsinden gelirlerin arttığı gözlemlendi.

2021 VE 2022'DE YÜKSEK SATIŞ RAKAMLARINA ULAŞAN KONUT SEKTÖRÜ, 2023'TE HIZINI KESTİ. TÜİK TARAFINDAN AÇIKLANAN KONUT SATIŞ RAKAMLARINA GÖRE, TÜRKİYE GENELİNDE KONUT SATIŞLARI 2023'TE SON 9 YILIN EN DÜŞÜK SEVİYESİNE GERİLEDİ.



GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2024 YILINDA VE SONRASINDA DA ÖNEMİNİ VE TÜRKİYE EKONOMİSİNİN LOKOMOTİF SEKTÖRÜ OLMAYI SÜRDÜRECEKTİR.

Ofis piyasasına baktığımızda da pandemi sürecinde uzaktan çalışmaya geçişle birlikte azalan talep, hibrit çalışma sisteminin yaygınlaşmasıyla yeniden arttı. Levent ve Maslak gibi merkezi lokasyonlarda doluluklar oldukça yüksek seyrediyor. Kira gelirleri de TL bazında enflasyonun üzerinde artış gösterdi. Yılın ikinci yarısında İstanbul Finans Merkezi'nin bir kısmının faaliyete geçmesiyle arzda artışın yaşandığı ofis pazarında, arzın görece kısıtlı olduğu Avrupa Yakası'nda boşlukların daha da azalması ve gelirlerde artış trendinin sürmesi bekleniyor.

Gayrimenkul Türkiye'de talep gören en güvenilir yatırım aracıdır.

Sektörün 2024 yılındaki ana gündem maddelerini; konut satışlarının finansmanı, satın alma gücü, teşvikler, depreme dayanıklı binaların yapımı, kentsel dönüşüm ve yeşil dönüşüm oluşturacak.

2024 yılının ikinci yarısından itibaren para politikasındaki hedefler doğrultusunda enflasyonun gerileyeceğini, bunun da finansman giderlerini azaltacağını öngörüyoruz. Özellikle önümüzdeki dönemde enflasyon düşerken; alım gücünün de toparlanmasıyla, konut tarafında alım-satımda ve kira fiyatlarında denge noktasının bulunacağına inanıyoruz.

Benzer süreçleri geçtiğimiz yıllarda yaşanan krizlerle de deneyimlemiş olan bir ülke ve sektör olarak, bu konuda önemli tecrübe kazanmış bulunuyoruz. Daha geniş perspektifle değerlendirerek ve gayrimenkulün özellikle Türkiye'de

talep gören en güvenilir yatırım aracı olduğunu gözeterek, sektördeki talebin, sunulacak çeşitli kampanyalar ve ödeme seçenekleriyle canlı tutulmaya devam edileceğini düşünüyoruz.

Güvenilir yatırımlarla geleceğe miras bırakıyoruz.

Gayrimenkul sektörü 2024 yılında ve sonrasında da önemini ve Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olmayı sürdürecektir. Ülkemizin deprem gerçeği ve sağlanan teşviklerle kentsel dönüşüm 2024 yılında önemini koruyacaktır. İŞ GYO olarak önümüzdeki dönemde ana odağımız yeni projelerimiz olacak. Gayrimenkul sektörü açısından yeşil dönüşüm de önemini koruyan bir diğer konu olarak görülmektedir.

İŞ GYO olarak bizler de her zaman sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle paydaşlarımız için yarattığımız değeri sürekli kılma misyonumuz doğrultusunda proje geliştirme çalışmalarımıza aktif bir şekilde devam ediyoruz. Güvenilir yatırımlarla geleceğe miras bırakıyoruz.

Destek ve güvenleri ile her zaman bizimle olan ana hissedarımıza, Yönetim Kurulumuza; pay sahiplerimiz, çalışanlarımız ve iş ortaklarımız başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerimize en içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Ö. Barlas Ülkü
Genel Müdür

YÖNETİM KURULU

**CAN YÜCEL****Yönetim Kurulu Başkanı**

21.03.2023-26.03.2024

Üniversite öğrenimini 1999 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü'nde tamamlayan Sayın Can Yücel, aynı yıl Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak çalışma hayatına başlamıştır. Sayın Yücel, 2008 yılında KOBİ Kredileri Tahsis Bölümü'nde Müdür Yardımcılığı, 2009 yılında Kurumsal Krediler Tahsis Bölümü'nde Müdür Yardımcılığı, 2011 yılında aynı bölümde Birim Müdürü, 2016 yılında Kurumsal Krediler Tahsis Bölüm Müdürü ve 2020 yılında Başkent Kurumsal/Ankara Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. Harvard Business School – İleri Düzey Yöneticilik Programı'nı tamamlayan Sayın Yücel, 26 Ağustos 2021 tarihinde Genel Müdür Yardımcılığı'na atanmıştır. 21 Mart 2023 tarihinden itibaren İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nda görev yapmakta olan Sayın Yücel'in İş GYO'daki Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Joint Stock Company İşbank şirketinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak grup içi görevleri bulunmaktadır.

**KUBILAY AYKOL****Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

21.03.2023-26.03.2024

Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Birimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Sayın Aykol, iş hayatına 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Sayın Aykol, 2006 yılında Merter Şubesi Müdürü, 2007 yılında Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü, Müdür Yardımcısı, 2009 yılında Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü, Birim Müdürü, 2011 yılında Bireysel Bankacılık Ürün Bölümü, Bölüm Müdürü ve Haziran 2018-Ağustos 2022 tarihleri arasında Bireysel Krediler Bölümü'nde, Bölüm Müdürü olarak ve 2022-Temmuz 2023 tarihleri arasında Trakya Yatırım Holding A.Ş.'de Gayrimenkul İş Kolu Başkanı olarak görev almıştır. Sayın Aykol ayrıca, Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi'nde 2010-2018 yılları arasında Yönetim Kurulu Üyesi, Millî Reasürans Türk A.Ş.'de Mart 2018-2019 döneminde Yönetim Kurulu Üyesi, 2019-2021 tarihleri arasında ise Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.'de (Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi) 2020-Mart 2022 dönemi arasında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Sayın Aykol, İş GYO'da 1 Ekim 2021 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Aykol İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra grup içi görev olarak, İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak yapmaktadır.

**ÖMER BARLAS ÜLKÜ****Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür**

31.07.2023-26.03.2024

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Ömer Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Sayın Ülkü kariyerine 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Sayın Ülkü, 2008 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye İç Denetim ve Kontrol Müdürü olarak atanmıştır. 2012 yılında Şirketin Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Sayın Ülkü, 2012 - 2021 yılları arasında İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı, 2021 yılından itibaren de bu iş birimlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 31 Temmuz 2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sayın Ülkü, aynı zamanda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir. Grup içi görev olarak Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



ÖZCAL KORKMAZ

Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2023-26.03.2024

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olan Sayın Özcal Korkmaz, kariyerine 1970 yılında Milli Prodüktivite Merkezinde başlamıştır. Sayın Korkmaz, 1972-1975 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzman Yardımcısı, 1975-1980 yılları arasında Hesap Uzmanı, 1980-1985 yılları arasında Baş Hesap Uzmanı, 1985-1987 yılları arasında Ankara Defterdarlığı'nda Defterdar Yardımcısı Vekili, 1987-1989 yılları arasında Ankara Defterdarı olarak görev yapmıştır. Sayın Korkmaz, 1989-1994 yılları arasında T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuş ve 1994 yılında emekliye ayrılmış; 2009-2015 yılları arasında Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Yönetim Kurulu Başkanlığını yapmıştır. 31 Mart 2017 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Sayın Korkmaz, 31 Mart 2020 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği görevinde bulunmuştur. 2016 yılından bu yana Korkmaz Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı olan Sayın Korkmaz, 29 Nisan 2020 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.



MURAT KARLUK ÇETİNKAYA

Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2023-26.03.2024

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Murat Karluk Çetinkaya, aynı üniversiteden Mühendislik Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Sayın Çetinkaya 1994-2000 yılları arasında muhtelif özel firmalarda İnşaat Yüksek Mühendisi olarak görev yapmıştır. Sayın Çetinkaya 2000 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü'nde İnşaat Yüksek Mühendisi olarak göreve başlamış; 2011 yılında İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü Müdür Yardımcılığı, 2017 yılında aynı Müdürlükte Birim Müdürlüğü görevlerini üstlenmiş ve 30 Haziran 2020 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Müdürü olarak atanmıştır. İş GYO'da 10 Temmuz 2020 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Çetinkaya, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra grup içi görev olarak 2017 yılından itibaren İş Portföy A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



MURAT DOĞAN

Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2023-26.03.2024

Sayın Doğan, 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı yıl içerisinde Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı Bölüm'de görevini Bölüm Müdürü olarak sürdürmektedir. İş GYO'da 2010-2012 yılları arasında Denetim Kurulu Üyesi, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Doğan, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Doğan'ın İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş. ve İş Enerji Yatırımları A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi, Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İş Yenilenebilir Enerji Proje Yönetimi Danışmanlık A.Ş., Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş. ve Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Güv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak grup içi görevi bulunmaktadır.

YÖNETİM KURULU

**PROF. DR. ARZU ERDEM**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2023-26.03.2024

1983 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nden mimar olarak mezun olan Sayın Prof. Dr. Arzu Erdem, aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde 1985 yılında "Yüksek Lisans Programı"nı, Fen Bilimleri Enstitüsü'nde ise 1995 yılında "Doktora Programı"nı tamamlamıştır. Kariyerine 1986 yılında STFA Yapı Yatırımları A.Ş.'de Projeler Koordinatörü olarak başlayan Sayın Erdem, 1991-1992 yıllarında University of California, Los Angeles Graduate School of Architecture and Urban Planning'de Misafir Araştırmacı olarak görev almıştır. İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nde 1988-2009 yılları arasında Araştırma Görevlisi, Yardımcı Doçent, Doçent ve Profesör olarak görev alan Sayın Erdem, aynı üniversitede 2012-2013 yıllarında Mimarlık Bölüm Başkanı olarak görev yapmıştır. 2015-2017 yılları arasında Abdullah Gül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı görevini yürüten Sayın Erdem, 2017 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden emekli olmuştur. Sayın Erdem, 2017-2023 yılları arasında Kadir Has Üniversitesi Sanat ve Tasarım Fakültesi Dekan'ı ve eğitimden sorumlu Rektör Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Sayın Erdem, 2017-2023 yılları arasında Kadir Has Üniversitesi Sanat ve Tasarım Fakültesi Dekan'ı ve eğitimden sorumlu Rektör Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Sayın Erdem, İstinye Üniversitesi Güzel Sanatlar, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nde Öğretim Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Sayın Erdem'in, ulusal ve uluslararası düzeyde akademik ve mesleki araştırmaları, görevleri, yarışma jüri üyelikleri, katıldığı ve ödülleri aldığı yarışma projeleri, profesyonel mimari projeleri, uygulamaları, çalışmaları, çok sayıda bilimsel makale ve bildirisi ile sunumları bulunmaktadır. 2013-2018 yılları arasında Uluslararası Venedik Mimarlık Bienali'nin Türkiye Bilim Komitesi'nde yer almıştır. Doğal hayat ve bio-çeşitlilik konularında çalışma ve araştırmaları bulunan Rubicon Foundation (Hollanda) ile SEV Vakfı'nın yönetim kurulunda görev yapmakta olan Sayın Erdem, İTÜ Geliştirme Vakfı Mütevelli Heyeti üyesidir. Sayın Erdem 21 Mart 2018 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir. Sayın Erdem'in, İş GYO'daki görevleri dışında, grup içi görevi bulunmamaktadır.

**PROF. DR. OĞUZ CEM ÇELİK**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2023-26.03.2024

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik, aynı üniversitede 1990 yılında "Yüksek Lisans Programı"nı, 1996 yılında ise "Doktora Programı"nı tamamlamıştır. 2001-2003 yılları arasında ABD'de, State University of New York (SUNY) at Buffalo'da yapısal deprem mühendisliği konularında doktora sonrası araştırmacı olarak bulunmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesi'nde 1989-1996 yılları arasında Araştırma Görevlisi, 1997-2001 yılları arasında Yardımcı Doçent, 2001-2010 yılları arasında ise Doçent olarak görev yapan Sayın Çelik aynı zamanda 2010-2017 yılları arasında Bilgi Üniversitesi'nde, 2019-2021 yılları arasında ise Beijing University of Technology'de Misafir Profesör olarak görev almıştır. Halen İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Yapı ve Deprem Mühendisliği Birimi'nde tam zamanlı Öğretim Üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Çelik, Mart 2023'ten itibaren Türkiye Ulusal Risk Kalkanı Modeli kapsamında "Yeni Yapı Teknolojileri Kurulu" üyesi olarak görev almaktadır. Sayın Çelik, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO'da bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı'dır. Sayın Çelik'in, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.



İLKEY ARIKAN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

21.03.2023-26.03.2024

1987 yılında Hacettepe Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Sayın Arıkan, 1998 yılında The Wharton School, University of Pennsylvania'da Executive MBA programını tamamlamıştır. 1989-2001 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Denetleme Dairesi'nde görev yapan ve vadeli işlem borsalarının Türkiye'de kurulabilmesi hakkında hazırladığı uzmanlık teziyle 1992 yılında Denetçi olarak atanan Sayın Arıkan görev yaptığı dönemde ağırlıklı olarak finansal kurumların denetlenmesi ve düzenleme çalışmalarında görev almıştır. 2001-2021 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde görev yapan Sayın Arıkan, TSPB'de 2001-2002 yılları arasında İnceleme ve Hukuk İşleri Bölümünde Müdür, 2002-2004 yılları arasında İnceleme ve Hukuk İşleri ile İdari ve Mali İşler Bölümlerinden sorumlu Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev almış; 2004-2021 yılları arasında TSPB'nin Genel Sekreterliğini yapmıştır. 2004 yılında Vadeli İşlemler ve Opsiyon Borsası A.Ş.'nin, 2005 yılında Gelişen İşletmeler Piyasaları A.Ş.'nin, 2019 yılında Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.'nin, 2019 yılında Ulusal Derecelendirme Şirketinin kuruluş ve 2013 yılında İMKB'nin Borsa İstanbul A.Ş.'ye dönüşüm çalışmalarını Birlik tarafında koordine eden Sayın Arıkan, 2014 yılında ise TSPAKB'nin TSPB'ye dönüşüm sürecini gerçekleştirmiş; 2005 yılında Gelir Vergisi Kanunu'ndaki sermaye piyasası araçlarının vergi rejimi reformu ile 2007 yılındaki ilk hazırlık toplantılarından itibaren İstanbul Finans Merkezi çalışmalarında görev almıştır. 2004-2006 yılları arasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de, 2011-2021 döneminde de Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Sayın Arıkan, 2006-2021 döneminde TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği, 2004-2021 yılları arasında da Vergi Konseyi Üyeliği görevlerini yürütmüştür. TSPB'nin üye olduğu yurtdışı kurumlardan Uluslararası Sermaye Piyasaları Düzenleyicileri Örgütü'nün (International Organization of Securities Commissions-IOSCO) 2012 yılında, Uluslararası Menkul Kıymet Birlikleri Konseyi'nin (International Council of Securities Associations-ICSA) 2010 yılında ve Asya Menkul Kıymetler Forumu'nun (Asia Securities Forum-ASF) 2019 yılındaki Genel Kurul toplantıları Sayın Arıkan koordinatörlüğünde İstanbul'da düzenlenmiştir. Sayın Arıkan meslek hayatına, Kurucu Ortak olduğu Aktio Danışmanlık'ta devam etmektedir. Sayın Arıkan, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Başkanı ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. 27.04.2022 tarihinde Global Menkul Değerler A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Sayın Arıkan'ın İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği haricinde grup içi görevi bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

21.03.2023 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında, görev süresi bitmiş olan Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Sezgin Yılmaz yerine, bir sonraki genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sayın Can Yücel seçilmiştir. Yapılan Yönetim Kurulu görev dağılımı çerçevesinde Sayın Can Yücel Yönetim Kurulu Başkanlığı'na, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Kubilay Aykol ise Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne getirilmiştir.

Şirket Genel Müdürü Sayın Hasan K. Bolat emeklilik sebebiyle 31.07.2023 tarihinde Yönetim Kurulu Üyeliği ve genel müdürlük görevinden ayrılmış olup, yerine Şirket'te Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sayın Ömer Barlas İlkü atanmıştır.

Ayrıca Şirket'te Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Gülfem S. Tandoğan 31.07.2023 tarihinde emeklilik sebebiyle görevinden ayrılmış, 01.09.2023 tarihinde Sn. Göktay Özbek Genel Müdür yardımcısı olarak atanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince; genel kurul toplantısını müteakip; Yönetim Kurulu bünyesinde görev dağılımı yapılmış, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelerin Başkan ve üye seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanı'nın veya Başkan Vekili'nin davetiyle toplanır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin. 13. maddesi çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkân tanınmıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir. Bunun yanı sıra Yönetim Kurulu kararı ile de gündem belirlenebilir.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde fiziken 7 defa toplanmış ve 169 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan Yönetim Kurulu toplantılarının dördü hariç tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Toplantılarda alınan kararların hiçbirine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Raportörlüğü bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma" başlıklı 395. maddesi ve "Rekabet yasağı" başlıklı 396. maddesi kapsamında işlem yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 21.03.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyeleri'ne söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, genel hükümlere tabidir. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözeticiler, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da Yönetim Kurulu Üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelere belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket ederler. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirketteki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu Üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiştir.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Kubilay Aykol, İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür; Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Karluk Çetinkaya, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi; Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan, Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili; Yönetim Kurulu Üyesi ve Şirket Genel Müdürü Sayın Ömer Barlas Ülkü ise Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. şirketinde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmekte olup, çalışanlarla birlikte tüm yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirketin Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin konuya ilişkin önerisi çerçevesinde Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 21.03.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu Üyesine ödenecek aylık brüt ücret 55.000 TL olarak belirlenmiş olup, her Yönetim Kurulu Üyesi eşit ücretlendirmeye tabidir. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne sağlanan mali haklar toplamı brüt 5.069 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirketin Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde oluşturulması gereken Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite ayrıca Şirket'in Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında da görevlendirilmiştir.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

Komitelere bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

YÖNETİM KURULU

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Kubilay Aykol	İlkay Arıkan	Murat Doğan	Ayşegül Şahin Kocameşe
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	(icracı*)

(*) Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Üye	Üye
Prof. Dr. Arzu Erdem	Kubilay Aykol	Murat Doğan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)

Denetimden Sorumlu Komite

Başkan	Üye
İlkay Arıkan	Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)

Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir Yönetim Kurulu Üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliği için üç bağımsız üyenin adaylık tekliflerini değerlendirmiş ve Yönetim Kuruluna sunmuş, Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız aday listesini kesinleştirmiş ve ilgili sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında söz konusu liste için SPK'ya başvuru yapılmıştır. SPK'nın hakkında olumsuz görüş bildirmediği bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayları, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı vasıtasıyla tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yıl içerisinde bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bağımsızlığını ortadan kaldıracak herhangi bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Komitelerin başkan ve üye seçimi yapılırken, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmiş olup, bu kapsamda;

- Komitelere bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri başkanlık etmekte,
- Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşmakta,
- Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nden sorumlu olan üst düzey yönetici Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır.

28.03.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2023 yılı içerisindeki faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve Şirketin kurumsal yönetim uygulamaları kapsamındaki uyum seviyesini artırmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçiren Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 14 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi, yıl içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler kapsamında, Şirketin ilkelere uyumunu gözetmek amacıyla;

- Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere, Şirketin ilgili düzenlemeler kapsamında uyumlu olmasını sağlamak için gerekli çalışmaları yürütmüş,
- Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmiş,
- Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün faaliyetlerini etkin olarak gözetmiş,

- Şirketin Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ve Sürdürülebilirlik Raporu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuş ve kamuya açıklanmasını gözetmiş,
- Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş,
- Sürdürülebilirlik konusundaki görev ve sorumlulukları kapsamında sürdürülebilirlik çalışmalarını yönetmiş ve sürdürülebilirlik uygulamalarının hedef, strateji ve iş süreçlerine entegre edilmesini gözetmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu faaliyetleri yürütürken, Yönetim Kurulu'nun aksiyon alması gereken konulara ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere tavsiye niteliğinde kararlar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin mümkün olduğunca proaktif biçimde yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulmuştur. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Komite, "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında çalışmalarını yürütmektedir. Komite yıl içerisinde 6 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dahilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken tespiti ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" ikişer aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünleşik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

YÖNETİM KURULU

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını “Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği” kapsamında yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış; bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetmelik’te belirtilen görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de almak suretiyle gözetmiş,

- Şirket İç Denetim Birimi’nin yıllık denetim planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin bu plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş,
- Yıllık denetim planında yer almamakla birlikte, İç Denetim Birimi tarafından yürütülen araştırma, inceleme, soruşturma vb. konulardaki çalışmaları takip etmiş,
- Düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dahilinde denetim faaliyetleri ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Şirket'inizin Olağan Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne aday olmam nedeniyle;

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- İlgili mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmadığımı,
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,
- Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İlkay Arıkan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İCRA KURULU



ÖMER BARLAS ÜLKÜ

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ömer Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Ülkü kariyerine, 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Ülkü, 2008-2012 yılları arasında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü'nde Müdür olarak görev almıştır. 2012 yılında Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev almıştır. 2012 – 2021 yılları arasında görevine İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı, 2021 yılından itibaren de bu iş birimlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etmiş, 1 Ağustos 2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Ülkü aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesidir.



AYŞEGÜL ŞAHİN KOCAMEŞE

Genel Müdür Yardımcısı

1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. SPL Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Gayrimenkul Değerleme Lisansı ile TSPB- SEGM Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikası'na sahip olan Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirketin kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmış, 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenmiştir. 2012 yılından itibaren Grup Başkanı olarak yürüttüğü görevine hâlihazırda Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi, Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik Birimi, Hukuk Birimi ve Yönetim Kurulu Raportörlüğü Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etmektedir. Söz konusu görevinin yanı sıra Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmakta olan Kocameşe aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



KAAN ÖZSOY

Genel Müdür Yardımcısı

1992 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Kaan Özsoy, iş hayatına 1994 yılında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük inşaatında Mimar olarak başlamış, 1994-2001 tarihleri arasında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük inşaatında Kontrol Mimarı olarak çalışmıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında katılan Özsoy, Baş Mimarlık, Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama ve Mimari Projeler Koordinatörlüğü görevlerini üstlenmiştir. SPL Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunan Özsoy, halihazırda İnşaat ve Mimari Birim, İş Geliştirme Birimi ile Tesis Yönetimi ve Onarım Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. Özsoy aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



GÖKTAY ÖZBEK

Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan Göktay Özbek, kariyerine 1997 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de başlamıştır. Özbek, T. İş Bankası A.Ş.'de sırasıyla kredi uzmanı, müfettiş, Şube Müdürü ve Bölge Müdürü olarak görev yapmıştır. Özbek, 1 Eylül 2023 tarihi itibarıyla İş GYO'ya Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmış olup, Muhasebe ve Finansman Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Kurumsal İletişim ve Pazarlama Birimi, Satış ve Kiralama Birimi ve Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumludur. Göktay Özbek ayrıca Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

2023 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İnşaat sektörü, uzun süreli daralmanın ardından baz etkisinin de desteğiyle son dört çeyrek dönemdir yeniden genel ekonominin üzerinde büyüme göstermiştir. 2023 yılının ilk üç çeyrek döneminde, deprem bölgesi inşaat işleri ve yerel seçimler öncesi hızlanan kentsel dönüşüm ve altyapı faaliyetlerinin etkisiyle yıllık bazda sırasıyla %4,5, %6,6 ve %8,1 oranlarında büyüyen sektörün ilk dokuz aylık büyüme oranı %6,3 olmuştur. İnşaat sektörünün GSYH'den aldığı pay 2023 3. çeyrek dönem itibarıyla %5,3'tür.

Ekonomide yılın ikinci yarısında iç talebi yavaşlatmaya dönük olarak faiz artışları ile finansman maliyetleri artarken, seçici kredi politikası, kredi sınırlamaları ile birleşerek inşaat işlerini yavaşlatmaya başlamıştır.

İnşaat girdi maliyetlerinde yaşanan olağanüstü artış, kamu yatırımları için ayrılan ödenek yetersizliği, hakediş tahsilatlarındaki gecikmeler ve sektörde kalifiye işgücü bulunamaması inşaat sektörünü kısıtlayan diğer sorunlar olarak gözlemlenmektedir.

Hali hazırda, bir tarafta 2024 yılının son çeyreğine kadar sürmesi beklenen sıkı para politikası ve yüksek faizler, diğer tarafta ise kamu bütçesinde deprem bölgesi dışındaki yatırımlarda çok sınırlı büyüme hedeflenmesi, inşaat sektörünün büyümesini baskılayacak etkenler olarak varlığını korumaktadır.

Gayrimenkul sektöründe, özellikle konut satışlarındaki düşüşle daha sınırlı bir büyüme yaşanırken yılın ilk dokuz ayında sektör büyümesi %2,7 gerçekleşmiştir.



İNŞAAT SEKTÖRÜ, UZUN SÜRELİ DARALMANIN ARDINDAN BAZ ETKİSİNİN DE DESTEĞİYLE SON DÖRT ÇEYREK DÖNEMDİR YENİDEN GENEL EKONOMİNİN ÜZERİNDE BÜYÜME GÖSTERMİŞTİR.



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Kasım ayında %1,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,49 artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksinde %53,46 ve işçilik endeksinde %110,77 artış görülmektedir.

Söz konusu maliyet artışları, yeni konut fiyatları başta olmak üzere sektöründeki tüm fiyatları yukarı çeken bir etmen olmuştur.

Mevcut inşaat işleri seviyesi ve alınan yeni iş siparişleri Aralık ayında gerileyerek endeksler bir önceki aya göre sırasıyla 5,4 ve 4,5 puan düşüş göstermiştir. Giderek artan maliyetler ve sınırlı ölçüde mevsimsellik bu düşüşte etkili olmuştur. Ekonomik konjonktüre göre sektörde yeni arz-talep dengesi sağlanacaktır.

2023 yılı 3. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35 ve yüzölçümü %21,7 artmıştır.

Seçimlerin yapıldığı Mayıs ayından sonra gerileme eğilimine giren ve sonra ilk kez Kasım ayında artış gösteren İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Aralık ayında ise bir önceki aya göre 4,1 puan azalmıştır. Mevcut ekonomik tablonun inşaat faaliyetlerine etkileri inşaat sektörü güvenine de olumsuz yansımaktadır.

Konut Pazarı

Türkiye çapında konut satışlarında önceki yıla kıyasla azalma dikkat çekmektedir. Konut satışları, 2023 yılında %17 oranında azalarak toplam 1.225.926 adetle son 9 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde Aralık ayında 138.577 konut satılmıştır. Konut satışları Aralık ayında bir önceki aya göre %48 artmasına rağmen, geçen yılın aynı ayına göre %33 azalmıştır.

Satışların %31'ini birinci el konut satışları oluştururken, ikinci el konut satışlarının payı %69 gerçekleşmiş ve geçen yıla paralel bir dağılım korunmuştur.

Konut kredisi faiz oranları, Aralık ayı itibarıyla yıllık %41,50 ile son 10 yıldaki en yüksek seviyesine ulaşırken ipotekli satışlar Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6.042 adet ile veri tarihindeki en düşük ipotekli satış adedi olarak kaydedilmiştir. Yıl bazında ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %36 azalarak 177.748 adet olmuş; toplam satışlar içerisindeki payı ise %14,5 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında diğer satış türleri sonucunda 132.535 konut el değiştirmiştir.

Yabancılar konut satışı da bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35 bin adet seviyesinde kalmıştır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır.

%2,7

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE, ÖZELLİKLE KONUT SATIŞLARINDAKİ DÜŞÜŞLE DAHA SINIRLI BİR BÜYÜME YAŞANIRKEN YILIN İLK DOKUZ AYINDA BÜYÜME ORANI %2,7'DİR.

%41,50

KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI, ARALIK AYI İTİBARIYLA YILLIK %41,50 İLE SON 10 YILDAKİ EN YÜKSEK SEVİYESİNE ULAŞMIŞTIR.

1,23 MİLYON ADET

KONUT SATIŞLARI, 2023 YILINDA %17 ORANINDA AZALARAK TOPLAM 1.225.926 ADETLE SON 9 YILIN EN DÜŞÜK SEVİYESİNE GERİLEMİŞTİR.

2023 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ancak yüksek enflasyonun ve konut fiyatlarındaki artışın yanında kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama, gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması, hem genel hem yerel seçimlerin getirdiği belirsizlik ortamı konut talebini törpülemiştir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikaları ile yılın ikinci yarısında yükselen faiz oranları, konut finansmanına erişimi daha da zorlaştırırken ipotekli konut satışlarındaki düşüşü hızlandırmış, reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduat gibi alternatif araçlara yönelmeleri sonucu yatırım amaçlı konut alımları da gerilemiştir.

TCMB Konut Fiyat Endeksi Kasım 2023 endeks değeri, yıllık bazda %82,8 oranında artarak 1150,4 seviyesine yükselmiştir. TCMB Yeni Konutlar Fiyat Endeksi Kasım 2023 endeks değeri ise yıllık bazda %88,2 artışla 1250,2 seviyesine çıkmıştır.

Ofis Pazarı

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülâtif kiralanabilir ofis stoku 2023 yılı ikinci yarısı itibarıyla 2.566.103 m² olarak belirlenmiştir*.

Pandemi dönemi sonrası firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber düşmeye başlayan boşluk oranları bu eğilimi sürdürmüş, İstanbul genelinde 2023 yılının ilk yarısındaki %14,9 seviyesinden ikinci yarısında %12,2'ye düşmüştür. Boşluk oranları Avrupa Yakası'nda, %14,8 iken Asya Yakası'nda %7,8 olarak belirlenmiştir.

Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığı gözlemlenirken, bu talep kiralari yükseltmeye devam etmiştir. Bu dönemde mevcut kiracılar, sözleşme yenileme ile mevcut binalarında kalmayı tercih etmişler, 2023 yılında kiralama işlemlerinin %42'si sözleşme yenileme olarak gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci yarısında gerçekleşen yaklaşık 26.285 m² yeni kiralama işleminin; %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesindedir.

2023 yılının ikinci yarısında A sınıfı ortalama kira rakamları bütün bölgelerde yükselirken, Türk lirası bazında artış oranı %35,4, ABD doları cinsinden artış oranı ise %21 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ikinci yarısında, İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamları; ABD doları bazında 25,5 ABD Doları/m²/ay, TL bazında da 754 TL/ m²/ay seviyesindedir. TL bazında Avrupa Yakası ortalama kirası 868 TL/m²/ay iken, Asya Yakası ortalama kirası 563 TL/ m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

2023 YILINDA ÜLKE GENELİNDE ALIŞVERİŞ MERKEZİ (AVM) ARZ GİRİŞİ 153.600 M² OLARAK GERÇEKLEŞİRKEN, 451 AVM İLE TOPLAM 14,16 MİLYON M²'YE ULAŞMIŞTIR.



İnşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kalmaktadır. 2023 yılının ikinci yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nin de arza eklenmesi beklenen yaklaşık 703.000 m² ofis stoku dolayısıyla yeni ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaktadır. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların dönüşüme girmesi ve/veya ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 886.995 m² ofis alanı bulunmaktadır. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer almaktadır.

Perakende Pazarı

Cushman&Wakefield verilerine göre, 2023 yılında ülke genelinde alışveriş merkezi (AVM) arz girişi 153.600 m² olarak gerçekleşirken, 451 AVM ile toplam 14,16 milyon m²'ye ulaşmıştır.

Mevcutta 758 bin m² kiralanabilir alana sahip 27 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,6 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul neredeyse ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,5'ini oluşturmaktadır.

Perakende sektöründeki talep artışına karşın, arzın sınırlı olduğu pazarda kira bedelleri hem ABD Doları hem de Türk Lirası bazında önemli bir yükseliş göstermiştir. Özellikle İstanbul'un ana caddelerinde, birincil kira bedelinde dolar cinsinden bir önceki yılın aynı dönemine göre %66,67'lik göze çarpan bir artış meydana gelmiştir. Aynı şekilde alışveriş merkezlerinde de kiralarda önemli artışlar kaydedilmiştir. Birincil getiri oranı ise %7 seviyesindedir. İstanbul ana cadde birincil getiri oranı %7 seviyesindedir. Türkiye geneli alışveriş merkezleri için birincil getiri oranı ise %8'dir.

2023'te perakende sektöründe gözle görülür bir talep artışı yaşanmıştır. Pandemi sonrası her geçen yıl artan yabancı ziyaretçi sayısı da bu artışın arkasındaki etkenlerden biridir. Enflasyon ve dalgalı kur seyrinin sektöre olan etkilerine rağmen, alışveriş merkezleri ve ana caddelerdeki yoğunluğun ciddi düzeylere ulaştığı gözlenmektedir.

Perakende sektöründe dijital dönüşüm hareketi 2023 yılında da hız kesmeden devam etmiştir. Firmalar müşteri deneyimini iyileştirmek amacıyla akıllı deneme kabinleri, kolay ödeme kasaları, artırılmış gerçeklik, mobil uygulamaları aracılığıyla sunulan kişiselleştirilmiş teklifler gibi teknolojileri kullanmasının yanı sıra kârlılıklarını artırmak ve operasyonel süreçleri optimize etmek adına stok yönetimi ve envanter takibi gibi tedarik zinciri otomasyonlarına yatırım yapmaya devam etmiştir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında nominal olarak % 92,1 oranında artarak 2.606 puana yükselmiştir. Kasım 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %61,98 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Kasım ayında Türkiye genelinde 9,935 TL iken İstanbul'da 11,901 TL, Anadolu'da 8,625 TL olarak gerçekleşmiştir.

Endeks, kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Kasım ayı ile karşılaştırıldığında en fazla artış %106,7 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Yapı market, mobilya, pet shop ve kuyum gibi mağazaları barındıran diğer kategorisinde %97,9, hipermarket kategorisinde %86,1, giyim kategorisinde %85,9, ayakkabı kategorisinde %83,4 ve yiyecek içecek kategorisinde %81,4'lük bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ziyaret sayısı endeksi ise, Kasım 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında %10,3'lük bir artış ile 96 puana yükselmiştir. Kasım 2023 döneminde ziyaret sayısı endeksinde bir önceki aya göre ise %3,2 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

2023 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

2023 yılı global ekonomide yeni sorunların yaşandığı ve küresel büyümenin yavaşladığı bir yıl

olmuştur. Dünyayı sarsan pandeminin ardından, tüm dünyada yaşanan enflasyonla mücadele için sürdürülen sıkılaştırıcı para politikaları, Ukrayna-Rusya savaşının yanında, Orta Doğu'da yaşanan gerginlik global ekonomiyi yeni sorunlarla karşı karşıya getirmiştir. Tüm bu olumsuzluklara rağmen dünyada ekonomik büyüme oranının beklentilerin üzerinde olduğu tahmin edilmektedir. Türkiye ekonomisinde ise büyüme eğiliminin sürdüğü 2023 yılında, enflasyon baskısının şiddetini yıl boyunca artırdığı ve TÜFE'nin yılı %64,77 seviyesinde bitirdiği izlenmiştir.

Konut sektörüne baktığımızda, enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi artırmıştır. Ancak yüksek enflasyonun ve konut fiyatlarındaki artışın yanında kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama, gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması, hem genel hem yerel seçimlerin getirdiği belirsizlik ortamı konut talebini törpülemiştir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikaları ile yılın ikinci yarısında yükselen faiz oranları, konut finansmanına erişimi daha da zorlaştırırken ipotekli konut satışlarındaki düşüşü hızlandırmış, reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduat gibi alternatif araçlara yönelmeleri sonucu yatırım amaçlı konut alımları da gerilemiştir. Türkiye çapında konut satışlarında önceki yıla kıyasla azalma dikkat çekmektedir. Konut satışları, 2023 yılında %17 oranında azalarak toplam 1.225.926 adetle son 9 yılın en düşük

ŞİRKETİMİZ, 2023 YILINDA DA SÜRDÜRÜLEBİLİR BÜYÜME VE KÂRLILIK İLKESİYLE DEĞER YARATACAK PROJELER GELİŞTİRMEYE DEVAM ETMİŞTİR.



seviyesine gerilemiştir. Yıl bazında ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %36 azalarak 177.748 adet olmuş; toplam satışlar içerisindeki payı ise %14,5 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz, 2023 yılında da sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle değer yaratacak projeler geliştirmeye devam etmiş, ana odağına konut projelerini almıştır. Şirket ölçeğine yakışır büyüklükte projeler geliştirmek için arsa ve gayrimenkul arayışlarını sürdürmüştür.

İş GYO olarak, güçlü bilanço yapımızı korurken, finansal yeterliliklerimiz ve kurumsal yetkinliklerimizi daima ileri taşımamız, 2023 yılında da başarılı performans sonuçları kaydetmemizde temel etken olmuştur.

Pandemi sonrasında normal hayata dönüşün başlaması ve hibrit çalışma modelinin yaygınlaşmasıyla birlikte ofislere talep yeniden artmıştır. Levent ve Maslak gibi merkezi lokasyonlarda doluluklar oldukça yükselmiş, kira gelirleri de TL bazında enflasyonun üzerinde yüksek artış göstermiştir. Yılın ikinci yarısında İstanbul Finans Merkezi'nin bir kısmının faaliyete geçmesiyle arzda artışın yaşandığı ofis pazarında, arzın görece kısıtlı olduğu Avrupa Yakası'nda boşlukların daha da azalması ve gelirlerde artış trendinin sürmesi beklenmektedir.

Bu kapsamda Şirketimiz, ofis kira getirisinin piyasa şartları ve sözleşme koşulları elverdiği ölçüde iyileştirilmesi hedefiyle kira gelirini arttırıcı önlemleri hayata geçirmiştir. Bir kısım kira sözleşmesi piyasa koşulları çerçevesinde yenilenmiş, portföye güncel kira rakamları ile yeni kiracılar eklenmiştir. Tüm bu aksiyonlar Şirketin üst hakkı dahil kira gelirleri 2023 yılında bir önceki yıla göre

%21 oranında artış göstermiştir. Elde edilen olumlu sonuçların 2024 yılında da etkilerinin devam edeceği, 2024 yılı ve Şirketin sonrasında finansal sonuçlarına katkıda bulunacağı öngörülmektedir.

İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin kiralama faaliyetlerine 2024 yılı itibarıyla başlanması hedeflenmektedir. Arsa hariç toplam yatırım bedeli yaklaşık 105 milyon dolar olan projede yıllık kira gelirinin ise yaklaşık 9,5 milyon dolar olması öngörülmektedir. Aynı dönemde, Maslak Ofis Binası'nın tadilatına da başlanması, tadilatın bitmesiyle birlikte binanın kiralanması ve İFM alanında faaliyetlerin de başlamasıyla 2024 yılında iki gayrimenkulden de gelir elde edilmesi hedeflenmektedir.

Yıl içerisinde İzmir Ege Perla Projesi ile Kartal Manzara Adalar Projesi'nde satış operasyonlarımız tüm hızıyla devam etmiştir. Tüm konutların satıldığı Ege Perla Projesi'nde home-ofis niteliğindeki ünitelerin satış oranı %99'a, Manzara Adalar Projesi'nde ise satış oranı %97'ye ulaşmıştır.

Şirketimizin Ömerli'de yer alan Kasaba Evleri Projesi'nin devamı niteliğinde portföyüne eklediği parseller ile aynı bölgede Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne (TECİM) ait parsellerle birlikte toplam 138 bin m² arsa üzerinde 165 villadan oluşan Kasaba Projesi'nin 2024 yılında satışa çıkılması planlanmaktadır. Arsa dahil tahmini toplam geliştirme maliyetinin 200 milyon dolar olması öngörülen projede, Şirketimizin payı yaklaşık %44 olacaktır. Etaplar halinde geliştirilecek projenin ilk etabının yaklaşık 61 villadan oluşması ve diğer etapların da talebe göre devreye alınması planlanmaktadır.

**ŞİRKETİN ÜST
HAKKI DAHİL
KİRA GELİRLERİ
2023 YILINDA
BİR ÖNCEKİ
YILA GÖRE %21
ORANINDA ARTIŞ
GÖSTERMİŞTİR.**

2023 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

Şirketimiz, Tuzla'da başarılı bir şekilde hayata geçirdiği Çınarlı Bahçe Projesi'nin ardından, bölgedeki yatırımlarına devam etme hedefiyle yaklaşık 53 bin m² alana sahip arsayı portföyüne dahil etmiştir. Söz konusu arsa üzerinde geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Portföyümüzde bulunan ve mülkiyetinin %50'si Şirketimize, %50'si Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne (TECİM) ait olan, Üsküdar-Altunizade arsası üzerinde geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut projesinin inşaatı ve satışı devam etmektedir. 6 konut bloku ve 1 ofis blokundan oluşan projenin 2024 yılında teslim edilmesi planlanmaktadır. Litus İstanbul Projesi'nde ise satış oranı %24'e ulaşmıştır.

Şirketimizin 2022 yılında portföyüne dahil ettiği İstanbul İli, Şişli İlçesi Balmumcu'da yer alan binanın yıkılarak yerine rezidans projesi yapılması planlanmakta olup, yapı ruhsatının alınmasını müteakip 2024 yılı içerisinde proje inşaatına ve satışlara başlanması hedeflenmektedir.

Şirketimizin, 2023 yılında portföye dahil edilen İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy'de yer alan Profilo AVM projesinde ise geliştirme çalışmaları, yapılan anlaşma kapsamında Artas İnşaat tarafından yürütülmektedir.

Ekonomik ve sosyal değişkenlerin hızlı bir şekilde yön değiştirdiği günümüzde şirketlerin faaliyetlerinin sürdürülebilirliği açısından finansal güç, istikrar ve doğru iş birlikleri her zamankinden çok ön plana çıkmaktadır. Şirketimiz de günümüz gerekliliklerine uyum sağlayarak, sürdürülebilir büyüme ve karlılık ilkesiyle paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılma misyonu doğrultusunda kiralama, satış ve proje geliştirme çalışmalarına aktif bir şekilde devam edecektir.

İŞ GYO önümüzdeki dönemde ana odağına yeni projeleri alarak, yüksek yatırım değerlerinin yanı sıra çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirerek hem faaliyet gösterdiği sektörün gelişimine katkı sağlamayı, hem de tüm paydaşları için değer yaratmayı sürdürecektir.

Litus İstanbul Projesi'nde satış oranı %24'e ulaşmıştır.

Tuzla'da 53 bin m²'lik arsa portföyüne dahil edilmiştir.

İŞ GYO ÖNÜMÜZDEKİ DÖNEMDE HEM FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖRÜN GELİŞİMİNE KATKI SAĞLAMAYI, HEM DE TÜM PAYDAŞLARI İÇİN DEĞER YARATMAYI SÜRDÜRECEKTİR.



STRATEJİMİZ

İş GYO'nun temel stratejisi, portföyünü sektörün dinamiklerini yakından takip ederek, fırsatlar barındıran projelere yatırım yapmak suretiyle çeşitlendirmek; gayrimenkul portföyünü etkin ve dinamik olarak yöneterek Şirket kârlılığını artırmak ve böylece pay sahiplerine mümkün olan en yüksek faydayı sağlamaktır. Bu bağlamda Şirketimiz 2023 yılında ana odağına konut projelerini olarak sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle değer yaratacak, depreme dayanıklı ve sağlam projeler geliştirmeye devam etmiştir.

Ayrıca söz konusu temel strateji doğrultusunda, Şirketin güçlü bilanço yapısı korunurken, finansal ve kurumsal yetkinliklerin daima ileri taşınması, 2023 yılında da başarılı performans sonuçları kaydedilmesinde temel etken olmuştur.

Genel ekonomik konjonktürde finansmana erişimin zorlaştığı 2023 yılındaki değişimlere hızla uyum sağlayan Şirketimiz, maliyetlerin yönetimine odaklanmıştır. Finansmanda kaldıraç etkisi, vade/kaynak çeşitliliği ve uyumuna önem vermek suretiyle borçlanmasını başarıyla yönetirken, müşteriler için de kurum bünyesinde farklı ve çeşitlendirilmiş ödeme planları üretilmiştir.

Şirketimiz, yeni geliştirilen ve inşaatı devam eden projelerde satış hedefine odaklanmıştır. Bu sayede konut portföyündeki satışlar özellikle yılın ikinci yarısında sektör ortalamalarının üzerinde seyretmiştir. 2024 yılında

satışa çıkması planlanan Ömerli Projesi ve halihazırda satışı devam eden Litus İstanbul Projesi Şirketin hedeflerine erişim anlamında önemli bir katalizör olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca, 2024 yılında hayata geçmesi hedeflenen İstanbul Finans Merkezi Projesi'ndeki yatırımın tamamlanması ve Maslak Ofis Binası'nın tadilatının akabinde binanın kiralınması ile birlikte, artan kiralık ofis talebinden faydalanılmak suretiyle bu gayrimenkullerden gelir elde edilmesi de sonuçlara katkı sağlayacaktır.

İş GYO, pandemi sonrası yeniden şekillenen kiralık ofis piyasasında ise bir yandan kira gelirlerinde yüksek oranlı artışlar sağlarken, diğer taraftan kiracıları mağdur etmeyecek optimal çözümler üretebilmiştir.

Temel stratejimiz doğrultusunda alınan tüm bu aksiyonlar sonucunda, Şirketin uzun vadeli öncelikli hedefleri; yeni ve mevcut gayrimenkullerine ilişkin kiralama ve satış gelirlerinin maksimize edilmesi, portföyde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım şekline uygun depreme dayanıklı, doğal afetlerde zarar görmeyecek projelerin geliştirilmesi ve böylece yaşanabilir, modern, güvenli, seçkin mekanlar yaratmaya devam etmek suretiyle hissedarlarımıza da nihai olarak yüksek getiri sunmak olarak belirlenmiştir.

Şirketimizin 2024 yılında da birincil önceliği, devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde, makul maliyetle ve yüksek kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, portföyünde bulunan arsalar üzerinde doğru zamanda en iyi kullanım ve fayda sağlayacak, güncel talep koşullarına uygun, çağdaş, sağlam, etik ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

Tüm bunların yanı sıra, büyüme ve gelir artışını sağlayacak arsa arayışları devam etmekte, yeni projelere ilişkin güncel trendler, yatırım fırsatları yakından izlenmektedir. Faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler göz önünde bulundurularak, düzenli risk yönetimi ile gerekli aksiyonlar alınmakta ve sağlam finansal yapının sürdürülmesi önceliklendirilmektedir. Stratejik hedeflerin gerçekleşme durumu Yönetim Kurulu tarafından izlemekte, yeni koşullar dâhilinde gerektiğinde hedefler revize edilmektedir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ

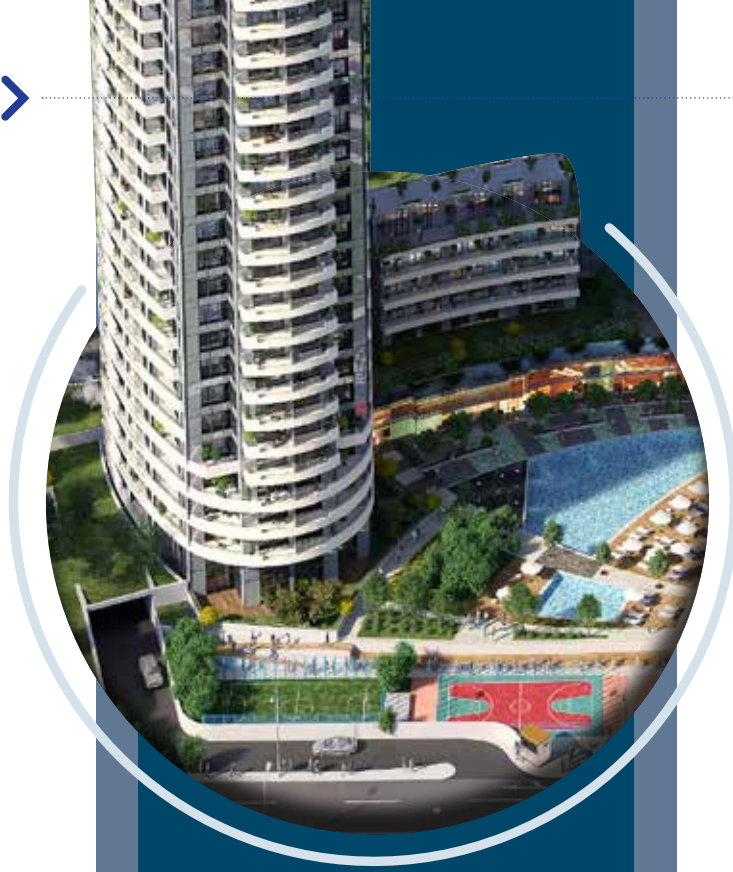
Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın ilgili düzenlemeleri kapsamında Şirket'te 2005 yılında oluşturulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" aynı zamanda Şirket'in sürdürülebilirlik çalışmalarının koordinasyonundan da sorumlu olduğundan, faaliyetlerini "Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü" (Bölüm) olarak yürütmektedir. Bölüm, "Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi", "İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi" ve "Hukuk Birimi" ile Yönetim Kurulu Raportörlüğü'nden sorumlu olan Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Bölüm; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere, tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır.

Bölüm, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören Kurumsal Yönetim Komitesi ise Bölüm'ün yıl içerisinde yürüttüğü faaliyetleri aktif olarak gözetmekte ve düzenli olarak toplanmaktadır.

Bölüm'den sorumlu üst düzey yönetici aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarına katılmakta; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ile pay sahipleri başta olmak üzere yatırım şirketlerinin değerlendirme ve analizleri hakkında Komite'ye bilgi vermektedir. Komite toplantılarında alınan kararlar ve görüşülen konulara ilişkin hazırlanan dokümanlar, toplantılar sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır.



**YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ; PAY
SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMI,
KAMUYU AYDINLATMA, BİLGİ
VERME FAALİYETLERİ VE GENEL
KURUL SÜRECİ BAŞTA OLMAK
ÜZERE, TÜM YATIRIMCI İLİŞKİLERİ
FAALİYETLERİNİ ETKİN BİR BİÇİMDE
YÖNETMEKTEDİR.**



Yönetim Kurulu'na düzenli yapılan raporlamaların yanı sıra Bölüm, "Yıllık Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü Faaliyet Raporu" hazırlamakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmaktadır.

Bölüm ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekreteryası işlerini yürütmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Bölüm 2023 yılı içerisinde; pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi taleplerini cevaplandırmıştır.

Bu kapsamda yıl içerisinde, Bölüm'e ulaşan 120'ye yakın sözlü ve yazılı bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Bölüm tarafından tutulmuştur.

Pay sahipleri, doğrudan Bölüm çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölüm'ün e-posta adresi gerekse Şirket internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir. Pay sahipleri çoğunlukla Bölüm çalışanlarıyla doğrudan veya Bölüm'ün e-posta adresi üzerinden iletişime geçmekte, nadiren internet sitesinde yer alan iletişim formunu kullanmaktadır.

Pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu ve özel sektör kuruluşları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi talepleri

cevaplandırılmakta, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek verilmektedir.

Şirkete ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama veya model güncelleme dönemlerinde gerekli destek verilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ile diğer finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır.

Pay sahipleri, internet sitesinin "Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü" üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK)'nın portalına bağlanarak Şirket hakkındaki temel bilgilere ulaşabilmekte olup, Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü'nde yer alan bilgilerin güncelliği takip edilmekte ve gerekli güncellemeler yapılmaktadır.

Ayrıca yapılan özel durum açıklamaları, finansal sonuçlar vb. konularda Bölüm'ün "Dağıtım Listesi" ne kayıtlı pay sahipleri veya yatırım şirketi çalışanlarına düzenli olarak gönderim yapılmaktadır.

Genel Kurul Süreci

Şirketin "2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı", Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; toplantı 21 Mart 2023 tarihinde, 678,6 milyon TL sermaye karşılığı %70,8 oranında katılımı ile gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve tüm Genel Kurul dokümanları Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır. Ayrıca, hazır bulunanlar listesi hariç tüm Genel Kurul dokümanları İngilizce olarak da hazırlanarak Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm yabancı menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve toplantı tutanağı ayrıca Şirketler Bilgi Portalı'na da yüklenmiştir. Genel kurul süreci boyunca yapılan özel durum açıklamaları ve bildirimler, ayrıca Bölüm'ün "Dağıtım Listesi"nde yer alan yerli ve yabancı pay sahibi veya yatırım şirketleri ile de paylaşılmıştır.

Pay sahiplerinin Genel Kurul toplantısında sorduğu sorular ve cevaplar, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.5. sayılı ilkesi kapsamında ilgili süre içerisinde Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır.

İÇ SİSTEMLER BAŞKANLIĞI FAALİYETLERİ

Şirketin İç Sistemler Başkanlığı'nın kuruluş ve işleyişi, idari yapılanması, faaliyetlerinin kapsamı, çalışanlarının görev ve sorumlulukları, çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Sistemler Başkanlığı Görev Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmiştir. 2008 yılı Kasım ayında kurulan İç Sistemler Başkanlığı, Şirketin diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup; 2012 yılı Haziran ayından itibaren faaliyetlerini Yönetim Kurulu'na bağlı ve sorumlu olarak sürdürmektedir. İç Sistemler Başkanlığı'nın görev ve sorumluluk alanına giren faaliyetlerin tamamı; Başkanlık çatısı altında yapılandırılmış olan Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi ile İç Denetim Birimi tarafından yürütülmektedir.

İç Denetim Faaliyetleri

Şirketin denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte;

inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

İç Denetim Birimi'nin yıl içerisindeki faaliyetleri, Denetimden Sorumlu Komite tarafından onaylanan ve Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe giren "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

Bağımsız ve tarafsız bir şekilde yürütülen iç denetim faaliyetleri kapsamında; Şirket faaliyetleri ile ilişkili risklerin kontrol altında tutulması, Şirkette denetim kültürünün oluşturulması ve yaygınlaştırılması, buna ilaveten iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin de değerlendirilmesi yoluyla Yönetim Kuruluna güvence sunulması hedeflenmektedir.

Diğer yandan İç Denetim Birimi tarafından, gereği halinde ve denetim faaliyetlerinin bir uzantısı olarak; Şirket faaliyetlerinin geliştirilmesi ve faaliyetlere değer katılması amacıyla, herhangi bir idari sorumluluk üstlenmeksizin tavsiyede bulunma, yol gösterme benzeri danışmanlık faaliyetleri de yürütülmektedir.

Dönemsel ve riske dayalı olarak yürütülen iç denetim faaliyetleri, risk yönetimi ile kurumsal yönetim sistem ve süreçlerinin etkinlik ve verimliliğine katkı sağlayacak; Şirket kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri, Başkanlık bünyesindeki Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından yürütülmektedir. Risk yönetimi fonksiyonu kapsamında, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde tespiti, izlenmesi, ölçülmesi ve Şirket Üst Yönetimine raporlaması yapılmaktadır. Buna ek olarak, Şirketin risk yönetimi ile ilişkili dokümanlarının; değişen şirket ihtiyaçları doğrultusunda gözden geçirilmesi ve gereği halinde güncellenmesi sağlanmaktadır. Üçer aylık periyotlar dâhilinde kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda; Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgilere yer verilmektedir. Bu kapsamda Yönetim Kurulu'nun, Şirketin faaliyetleriyle ilişkili güncel risk değerlendirmeleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar dâhilinde; ikişer aylık periyotlarda "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

ŞİRKETİN DENETİM VE KONTROL SİSTEMLERİ; ULUSLARARASI UYGULAMALAR, İLKELER VE ÖRGÜTLENME ÇERÇEVESİNE UYGUN OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.

İç kontrol sistemi; Şirketin vizyon, misyon ve stratejileri ile uyumlu hedeflerine ulaşılması yönünde azami katkıyı sağlamak amacıyla işletilmektedir. İç kontrol faaliyetleri, genel kabul görmüş COSO /Committe of Sponsoring Organizations) iç kontrol uygulamaları çerçevesinde yürütülmekte olup; faaliyet sonuçları Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Uyum faaliyetleri; Şirketimizde uyum riskinin, önemlilik ve risk bazlı yaklaşım çerçevesinde, amaca uygun ve etkin bir biçimde yönetilerek kontrol altında tutulmasını sağlamak; buna ilaveten Şirketimizin faaliyetlerinin devamlı surette ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun şekilde yönetilmesi konusunda azami katkıyı sağlamak amacıyla yürütülmektedir. Yasal Uyum, Finansal Suçlar, Yaptırımlar ve Uluslararası Yükümlülükler ekseninde çalışmaların yapıldığı söz konusu fonksiyon altında; uyum ile ilgili konularda gerekli araştırma, inceleme, izleme, değerlendirme, bilgilendirme, yönlendirme, koordinasyon ve raporlama faaliyetleri de yürütülmektedir. Üçer aylık periyotlarda "Uyum Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin mümkün olduğunca proaktif biçimde yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulmuştur. Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Komite, çalışmalarını "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmekte olup; yıl içerisinde 6 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" ikişer aylık dönemler itibarıyla

Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünsel önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış; bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir

şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetmelik'te belirtilen görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de almak suretiyle gözetmiş,
- Şirket İç Denetim Birimi'nin yıllık denetim planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin bu plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş,
- Yıllık denetim planında yer almamakla birlikte, İç Denetim Birimi tarafından yürütülen araştırma, inceleme, soruşturma vb. konulardaki çalışmaları takip etmiş,
- Düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim faaliyetleri ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

İNSAN KAYNAKLARI

İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirkete katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla Şirketin stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer birimler ile iş birliği içinde, iletişime açık çalışma biçimi sistemi oluşturmuştur. Bu kapsamda Şirket bünyesinde; seçme ve işe alma, performans yönetimi, kariyer planlama, ücret ve yan haklar yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi temel insan kaynakları uygulamaları yürütülmektedir. Verimliliği artırmak ve iş yaşamının niteliğini yükseltmek amaçları doğrultusunda çalışmalarına yön veren İş GYO; kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından “doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi” prensibi çerçevesinde seçme ve işe alma faaliyetlerini sürdürmektedir.

İş GYO’nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi’nin desteğini yanlarına alarak kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedir. Bu kapsamda Şirket için “Her Çalışanı Geleceğin Lideri”dir.

İnsan kaynakları yönetimi bakımından, yetenek kazanımlarının ön plana çıktığı, çalışanların maddi ve duygusal refahlarının desteklenmesine yönelik konuların gündemde olduğu 2023 yılında,

İnsan Kaynakları ve Eğitimi Birimi ihtiyaç ve beklentileri doğru analiz ederek, gerekli aksiyonları almış ve uygulamaları hayata geçirmiştir.

İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal haklarının iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve çalışanların eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

İnsan Kaynakları Politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; Şirket ile ortak değerleri paylaşan insan kaynağının seçilip, rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetleri gerçekleştirilmekte ve böylelikle ortak bir kurum kültürü oluşturulması amaçlanmaktadır. Tüm faaliyetlerini, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi’nin ilkeleriyle uyumlu olarak yürüten Şirket, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve Uluslararası Çalışma Örgütü’nün çalışma hakları, insan hakları ve sosyal adalet gibi temel ilkeler başta olmak üzere ülkemizin bu konuda taraf olduğu uluslararası sözleşmelerin gereklerini yerine getirme konusunda özen gösterir. İnsan hakları ve çalışan haklarına saygı ve fırsat eşitliğini benimseyen Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir.

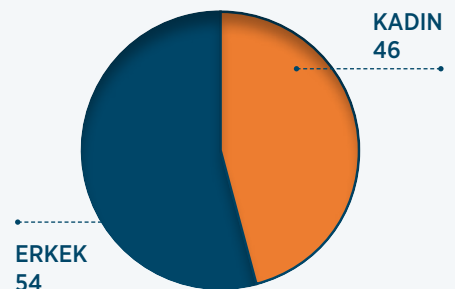
İş GYO, adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı ve insana yakışır çalışma hakları hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dahil etmeyi amaçlar. Kadın emeği yoğun iş gücüne sahip olan Şirket, kadınların çalışma hayatına katılımını arttırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar. Şirket, yetenek kazanımı açısından 2023 yılında 6 yeni çalışanı bünyesine katmış olup, söz konusu çalışanların yarısı kadın çalışandır. Şirkette, 2023 yılında 13 kişi terfi etmiştir. Unvanda yükselme alan çalışanların 6’sı kadın çalışandır.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. İş GYO, çalışanlarıyla ilgili verdiği tüm kararları; ırk, din, dil, etnik kimlik veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, medeni durum, yönelim, görüş veya farklılık ayrımı yapmaksızın verir. Şirket bünyesinde sendikal yapılanma bulunmamaktadır. Dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını destekleyen Şirkette söz konusu hakları engelleyici bir düzenleme bulunmamakla birlikte, bugüne kadar çalışanlarımızca bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve pay sahiplerine katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir. Bu nedenle; performans değerlendirme kriterleri ve çıktı sonuçları çalışanlar ile şeffaflık ilkesi çerçevesinde paylaşılmaktadır. 2023 yılı içerisinde

İŞ GYO; NİTELİKLİ, KURUM KÜLTÜRÜ VE DEĞERLERİYLE UYUMLU, ALANINDA UZMAN, GELİŞİME AÇIK, POTANSİYELİ YÜKSEK ADAYLAR ARASINDAN “DOĞRU KİŞİNİN DOĞRU İŞE YERLEŞTİRİLMESİ” PRENSİBİ ÇERÇEVESİNDE SEÇME VE YERLEŞTİRME FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMEKTEDİR.

CİNSİYET DAĞILIMI (%)



performans değerlendirme sürecine dahil olan çalışanlar ile yöneticileri tarafından “geri bildirim görüşmesi” gerçekleştirilmiştir.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup, güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmaları için her türlü zemin hazırlanmıştır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

İş GYO cinsiyet ayrımı olmaksızın eşit işe eşit ücret anlayışını benimsemektedir. İş GYO'da tüm çalışanlar asgari ücretin üstünde ücretlendirilmektedir. İşe alım, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular çalışanların bilgisine sunulmaktadır.

İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen Şirket, çalışan memnuniyetini gözetmektedir. Bu kapsamda Şirket, çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kurumsal sağlık sigortası sağlamakta, tüm çalışanlara hayat sigortası yapmakta ve çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek ödemesi yapılmakta ve ulaşım için servis imkânı sunulmakta veya ulaşım desteği sağlanmaktadır.

Çalışanların duygusal refahlarının korunması ve artırılması açısından Şirket, hem çalışanların hem de

aynı evi paylaşan aile bireylerinin yararlanabileceği “Çalışan Destek Programı” hizmeti sunmaktadır. Çalışan Destek Programı'nın içeriği; diyetisyen, psikolojik danışmanlık ve ihtiyaç duyulan herhangi bir konuda çalışanların danışabilecekleri alanları kapsamaktadır. Ayrıca Şirket tarafından çalışanlara; Anadolu ve Avrupa yakası olmak üzere iki farklı yerleşkede, haftanın tüm günlerinde faydalanabilecekleri spor salonu üyeliği ücretsiz olarak sunulmaktadır.

Şirket, çalışanlarının iş-yaşam dengesini kurabilmelerine destek olabilmek ve çalışan memnuniyetini arttırmak için yıl içerisinde uzaktan çalışma modelini kapsayacak şekilde “Hibrit Çalışma Modeli” uygulamasına geçmiştir.

Şirket, Türk İş Hukukunun yasalar çerçevesinde düzenlediği ücretli, ücretsiz analık izinlerini, babalık iznini ve süt izinlerini eksiksiz kullandırmakta olup, çalışanlara hayatın olağan akışı içerisinde oluşabilecek farklı durumlar için yasal düzenlemelere ek mazeret izinleri de tanımlamıştır. Tüm çalışanların cinsiyet farkı gözetmeksizin sağlık, güvenlik ve refahlarının sağlanması önem arz etmekte olup, kadın çalışanların farklılaşan talep ve ihtiyaçları gözetilir. Bu kapsamda, Şirkette doğum izninden dönen kadın çalışanların kullanımına özel süt odası tahsis edilmiştir.

Çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefleyen ve çalışan memnuniyetini gözetten Şirket, güçlü ve geliştirilmesi gereken alanları tespit etmek amacıyla yıl içerisinde çalışan

bağlılığı anketi yaptırmıştır. Söz konusu anket sonuçlarını da gözeterek insan kaynakları uygulamalarına yön verecek Şirket, sahip olduğu kurum kültürünün ve değerlerin ışığında, iş sürekliliğinden ve çalışanlarının sağlığından ve refahından taviz vermeden çalışmaya devam edecektir.

İş GYO'da Eğitim

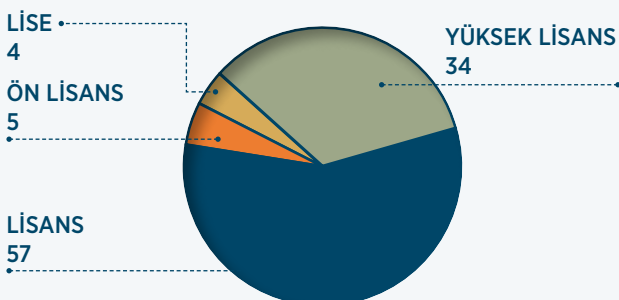
Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemelerine katkı sağlaması, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirketin hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarının, fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır.

2023 yılında tüm çalışanları kapsayacak şekilde “Sürdürülebilirlik”, “Toplumsal Cinsiyet Eşitliği” ve “Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele” konularında farkındalık eğitimleri düzenlenmiştir. Ayrıca, çalışanlar yıl içerisinde, Şirketin yönetsel stratejilerine paralel olarak, kendi alanlarına özgü farklı konularda teknik ve mesleki eğitimlere katılım sağlamışlardır.

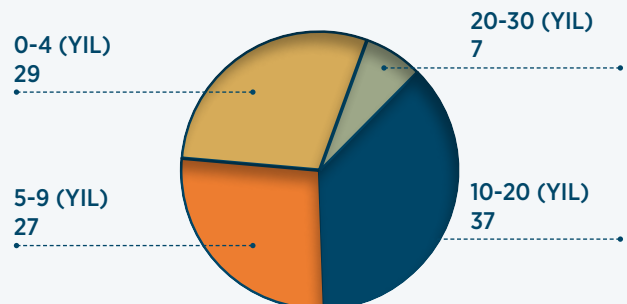
Organizasyon Yapısı

Yıl içerisinde, Şirketin genel müdür ve genel müdür yardımcısı pozisyonlarında emeklilik sebebiyle değişiklikler meydana gelmiş ve ilgili pozisyonlara yeni atamalar yapılmıştır. Bu kapsamda güncellenen genel müdür yardımcısı rollerine bağlı olarak, Şirket organizasyon şeması da revize edilmiştir.

EĞİTİM DAĞILIMI (%)



İŞ TECÜBESİ DAĞILIMI (%)



SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

İş GYO'nun, ana ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak; kiralama faaliyetleri, taşınmaz alım satım işlemleri ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları, ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile diğer bankacılık hizmetleri, diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

İş GYO'nun faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2023 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 383.961.799 TL'dir. Şirket 2023 yılı içerisinde ilişkili tarafı Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 1.528.007.794 TL, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.'den 49.742.447 TL ve BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet. A.Ş.'den 8.678.944 TL bedelle taşınmaz alımı gerçekleştirmiştir. Şirketin 31 Aralık 2023 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 638.676.322 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 37.007.943 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirketin bazı taşınmazlarına Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD doları ve 5.250.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 1.385.180.460 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin ihraç etmiş olduğu tahvillerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 153.092.438 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO 2023 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 25 no'lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;

"Şirketimizin, ana ortağımız Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2023 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir idari yahut adli yaptırım uygulanması söz konusu olmamıştır.

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş. şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. Türkiye İş Bankası A.Ş. hem Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından hem de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenmektedir. İş GYO da, aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetime tabidir. Dolayısıyla her iki şirketin aksiyonları ve faaliyetleri hukuka uygundur. Hâlihazırda kanunlar hâkim şirketin veya ona bağlı şirketin yararına karar alınmasına engel olmaktadır. Bu sebeple, mevcut söz konusu düzenlemeler dışında başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Şirketin, ilave önlem almamış olması sebebiyle uğradığı zarar söz konusu değildir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6 ve 1.3.7 sayılı İlkeleri Kapsamında Açıklama

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhri hisislerinin, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, Şirketimize ulaşan ve bilgilendirme gerektiren bir işlemi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Kubilay Aykol, İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür; Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Karluk Çetinkaya, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi; Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan, Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili; Yönetim Kurulu Üyesi ve Şirket Genel Müdürü Sayın Ömer Barlas Ülkü ise Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. şirketinde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Şirketin idari sorumluluğu bulunan bazı yöneticileri Şirketin iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nda görev yapmakta olup, söz konusu hususa yöneticilerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin söz konusu görevleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne tanınan mali menfaatler ücretten oluşmakta olup, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne yıl içerisinde sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 5.069 bin TL'dir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 16.097 bin TL'dir.

Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst yönetime verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarı 1.714 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- 11 Mayıs 2023 Tarihli ve 32187 Sayılı Resmî Gazete'de "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 12 Mayıs 2023 Tarihli ve 32188 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"

- 07 Temmuz 2023 Tarihli ve 32241 Sayılı Resmî Gazete'de "İstanbul Finans Merkezi Yönetmeliği (Karar Sayısı: 7364)"
- 07 Temmuz 2023 Tarihli ve 32241 Sayılı Resmî Gazete'de "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 7346)"
- 12 Ağustos 2023 Tarihli ve 32277 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 12 Ağustos 2023 Tarihli ve 32277 Sayılı Resmî Gazete'de "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 28 Aralık 2023 Tarihli ve 32413 Sayılı Resmî Gazete'de "7491 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına yayımlanmış olup; adı geçen mevzuat değişiklikleri İş GYO faaliyetleri açısından değerlendirilmekte ve mevzuatlara uyum için gerekli görülen tüm çalışmalar yapılmış ya da yapılmaktadır.

HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

Vergi Danışmanı

PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (A member firm of Ernst & Young Global Limited)

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.

2023 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2023 Yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler

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

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır.

Şirket ve Şirketin hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir. Toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikamız doğrultusunda, İş GYO olarak çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağımıza alan, öncelikli konularımız çerçevesinde çocukların donanımını artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikamız oluşturulmuş; politika Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirket kurumsal internet sitesi aracılığıyla açıklanmıştır. Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikamızın temelinde, çağdaş insan ve kentlere yakışan mekân oluşturma misyonumuz ile çalışmalarımızı sürdürmemizin sonucu olan çevremizi değiştirme, dönüştürme etkimiz ve gücümüz yer almaktadır. Yaşadığımız dünyaya, yaşadığımız topluma ve insanımıza karşı sorumluluğumuzu yerine getirirken tüm paydaşlarımız nezdinde değer yaratma önceliğimiz ve çalışanlarımızın toplumsal sorunlara duyarlılığı doğrultusunda çözüm üretme yetkinliklerimizi kullanıyor, odaklandığımız ve etkilediğimiz alanlarda değişim yaratacak toplumsal değer üretmeyi ilke ediniyoruz.

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dâhilinde bağışta bulunabilir.

Şirket'in sosyal sorumluluğunu yerine getirme konusundaki hassasiyetinin kamuoyundaki algılanmasına olumlu yönde katkı sağlanması amacıyla; maddi ya da gayri maddi yarar sağlaması şartı aranmaksızın;

Eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konularıyla ilgili olarak veya ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetlerle ilgili olarak bağış yapılabilir.

Yıl İçerisinde Yapılan Bağışlar

Şirketimizin Genel Kurul tarafından belirlenen 2023 yılı bağış bütçesi 8.850 bin TL'dir. Yıl içerisinde, Kahramanmaraş merkezli yaşanan ve 10 ilimizi yıkıcı bir şekilde etkileyen depremlerde zarar gören vatandaşlarımıza destek olunması amacıyla, İş Bankası Grubu'nun yapacağı bağış kapsamında; afetzedelere verilecek desteğe katkı sunmak için bölgedeki yardımları organize eden ve ilgili bölgelerde ortaya çıkan ihtiyaçların teminine yönelik olarak T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) 8.000.000 TL tutarında nakdi bağış yapılmış olup, Genel Kurul'da söz konusu hususta pay sahiplerine bilgilendirilecektir.

PORTFÖY BİLGİLERİ

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



OFİS

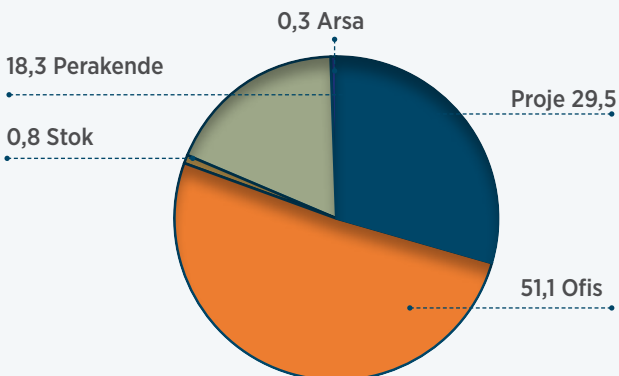
- İstanbul İş Kuleleri (Kule 2 & Kule 3)
- İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
- Ankara İş Kulesi
- İstanbul Maslak Ofis Binası
- İstanbul Taksim Ofis Lamartine



ALİŞVERİŞ MERKEZİ

- İstanbul Kanyon AVM
- İzmir Ege Perla AVM
- İstanbul Marmara Park AVM
- İstanbul Kule Çarşı
- Muğla Marmaris Mallmarine AVM
- İstanbul Tuzla Meydan Çarşı

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERİ DAĞILIMI (%)





STOK

- Kartal Manzara Adalar (31 adet konut)
- Ege Perla (1 adet ofis)

GAYRİMENKUL PROJELERİ

- İstanbul Finans Merkezi Projesi
- Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi
- Ömerli Kasaba Evleri Projesi
- Balmumcu Projesi
- İstanbul Tuzla Konut Projesi
- Profilo AVM Projesi



ARSALAR

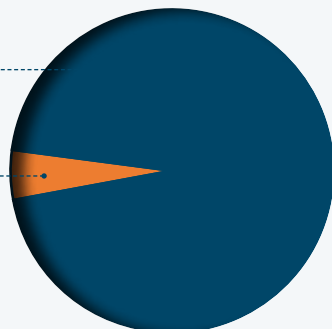
- İstanbul Levent'te İş Kuleleri Önündeki Arsalar (7.613 m²)
- İstanbul Çekmeköy'de Bulunan Arsalar (65.302,65* m²)

*Yapı ruhsatı alımı için yapılan ifraz ve terkler sonrası kalan net arsa metrekaresidir.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERİ BÖLGE DAĞILIMI (%)

95 İstanbul

5 Diğer
(Ankara, İzmir,
Muğla)



İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ

(Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı)



Lokasyon:

İstanbul-Beşiktaş, Levent

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Brüt Kiralanabilir Alan (m²):

59.827

Ekspertiz Değeri (TL):

7.007.250.000

İSTANBUL TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ



Lokasyon:

İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:

2015

Brüt İnşaat Alanı (m²):

184.653

Ekspertiz Değeri (TL):

6.587.130.000



İSTANBUL KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Lokasyon:

İstanbul-Şişli, Levent

Açılış Tarihi:

2006

Brüt Kiralanabilir Alan (m²):

47.132*

Ekspertiz Değeri (TL):

2.450.000.000**

BREEAM®

* AVM toplam brüt kiralanabilir alandır.

** İş GYO payı tüm AVM'de %50 olup İş GYO payının değeri verilmiştir.

İZMİR EGE PERLA (AVM ve OFİS)



Lokasyon:

İzmir-Konak

Açılış Tarihi:

2017

Brüt Alan (m²):

23.096 (AVM) / 88 (1 adet ofis)

Ekspertiz Değeri (TL):

672.000.000 (AVM) / 5.960.000 (Ofis)



İSTANBUL MARMARA PARK AVM



Lokasyon:

İstanbul-Esenyurt

Açılış Tarihi:

1999

Ekspertiz Değeri (TL):

1.750.000.000*

ANKARA İŞ KULESİ



Lokasyon:

Ankara-Çankaya

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Brüt Alan (m²):

28.998

Ekspertiz Değeri (TL):

676.550.000

* 110 parselde bulunan Marmara Park'ın bitişiğinde yer alan 102 ve 103 parseller ile birlikte değeridir.

İSTANBUL MASLAK OFİS BİNASI



Lokasyon:

İstanbul-Sarıyer, Maslak Ayazağa

Portföye Giriş Tarihi:

2001

Brüt Alan (m²):

13.559

Ekspertiz Değeri (TL):

1.106.750.000

İSTANBUL TAKSİM OFİS LAMARTİNE

*ofis
Lamartine*



Lokasyon:

İstanbul-Beyoğlu

Tamamlanma Tarihi:

2013

Brüt Alan (m²):

4.624

Ekspertiz Değeri (TL):

598.350.000

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ

LİTUS İSTANBUL KONUT PROJESİ

**Lokasyon:**

İstanbul-Ümraniye

Yatırım Bedeli (USD):

105.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):

3.568.000.000

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):

33.000



*Finansman, KDV ve arsa hariç bedeldir. Yatırım dönemi 2012-2024'tür.

**Lokasyon:**

İstanbul-Üsküdar, Altunizade

Yatırım Bedeli (USD):

75.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):

1.199.403.000**

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):

30.135 (98 Konut)

*Finansman, KDV ve arsa hariç yatırımın tamamına ilişkin bedeldir. Yatırım dönemi 2012-2024'tür.

** İş GYO %50 oranında mülkiyet hakkına sahip olup, ekspertiz değeri İş GYO payını yansıtmaktadır. 213 parselde bulunan Litus Istanbul Projesi'nin yanında yer alan 212 parselde birlikte değerlidir

ÖMERLİ KASABA EVLERİ PROJESİ

BALMUMCU PROJESİ



Lokasyon:

Çekmeköy/ Ömerli

Yatırım Bedeli (USD):

200.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):

925.791.100

* Finansman ve KDV hariç, arsa dahil yatırımın tamamına ilişkin bedeldir.



Lokasyon:

Beşiktaş

Yatırım Bedeli (USD):

23.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):

342.980.000

* Finansman ve KDV hariç, arsa dahil bedeldir.



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna:

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2023-31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2023-31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 23 Şubat 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

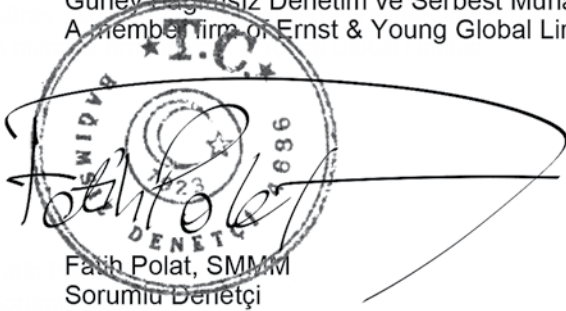
5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

4 Mart 2024
İstanbul, Türkiye



2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2023 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu'nun okunması,
3. 2023 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliği'ne yapılan atamanın Genel Kurul'un onayına sunulması,
5. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin 2023 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
6. 2023 yılı karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmış olması kaydıyla, Şirket Ana Sözleşmesinin 3, 5, 6, 7, 9, 11, 14, 24 ve 31. maddelerinde yapılan değişikliklerin görüşülmesi ve onaylanması,
8. Yönetim Kurulu Üye sayısının ve görev süresinin belirlenmesi, belirlenen üye sayısına göre seçim yapılması,
9. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretlerinin tespiti,
10. Denetçinin seçilmesi,
11. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
12. 2023 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2024 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
13. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Dilekler ve kapanış.

ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pay Sahiplerimiz,

2023'te dünya ekonomisi, ciddi parasal sıkılaştırma ve dünya genelinde süregelen politik belirsizliklerle karşı karşıya kalmıştır. Bunun yanında yaşanan bölgesel çatışmalar ve iklim değişikliğinden kaynaklanan krizlere rağmen yine de beklenenden daha dirençli bir performans göstererek toparlanma çabalarını sürdürmüştür.

Enflasyonla mücadele kapsamında küresel ölçekte sürdürülen sıkılaştırıcı para politikalarının sonucu olarak daralan likidite ve artan faiz oranları küresel toparlanmaya sekte vursa da, büyüme oranlarının beklentilerin üzerinde olduğu tahmin edilmektedir. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Ocak 2024 güncellemesindeki tahminlere göre, küresel büyüme tahmini 2023 yılı için %3,1'e yükseltirken, gelişmiş ekonomiler için %1,6, gelişmekte olan ekonomiler için %4,1 olarak tahmin edilmektedir. 2024 yılı için küresel büyüme tahmini ise %3,1 olmuştur.

Türkiye ekonomisinde büyüme eğiliminin sürdüğü 2023 yılında, enflasyon baskısının şiddetini yıl boyunca artırdığı ve TÜFE'nin yılı %64,77 seviyesinde bitirdiği izlenmiştir.

İlk dokuz ayda %4,7 büyüme kaydeden ekonomimizde büyümenin itici gücü, enflasyondaki yükselişe paralel öne çekilen tüketim olmuştur.

Konut sektörüne baktığımızda, enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak yüksek enflasyonun ve konut fiyatlarındaki artışın yanında kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama, gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması, hem genel hem yerel seçimlerin getirdiği belirsizlik ortamı konut talebini törpülemiştir. Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikaları ile yılın ikinci yarısında yükselen faiz oranları, konut finansmanına erişimi daha da zorlaştırırken ipotekli konut satışlarındaki düşüşü hızlandırmış, reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduat gibi alternatif araçlara yönelmeleri sonucu yatırım amaçlı konut alımları da gerilemiştir. Türkiye çapında konut satışlarında önceki yıla kıyasla azalma dikkat çekmektedir. Konut satışları, 2023 yılında %17 oranında azalarak toplam 1.225.926 adetle son 9 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Yıl bazında ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %36 azalarak 177.748 adet olmuş; toplam satışlar içerisindeki payı ise %14,5 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz, 2023 yılında da sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle değer yaratacak projeler geliştirmeye devam etmiş, ana odağına konut projelerini almıştır. Şirket ölçeğine yakışır büyüklükte projeler geliştirmek için arsa ve gayrimenkul arayışlarını sürdürmüştür.

İş GYO olarak, güçlü bilanço yapımızı korurken, finansal yeterliliklerimiz ve kurumsal yetkinliklerimizi daima ileri taşımamız, 2023 yılında da başarılı performans sonuçları kaydetmemizde temel etken olmuştur.

31.12.2023 itibarıyla,

- Aktiflerimiz 33.155,0 milyon TL,
- Özkaynaklarımız 27.033,2 milyon TL,
- Toplam portföy değeri 32.492 milyon TL,
- Gayrimenkul portföy büyüklüğü 30.398 milyon TL

olarak kaydedilirken net dönem kârımız ise 3.131,3 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu



KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısı'nda 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 Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,

Şirketin 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 Kurulu'nun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır. Kâr payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

2022 Yılı Dönem Kârına İlişkin Bilgi

Şirketin 21 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu'nun 2022 yılı dönem kârının dağıtımına ilişkin kâr payı dağıtım önerisi çerçevesinde, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına, sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

YÖNETİM KURULU'NUN 2023 YILI KÂRININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ

Sermaye piyasası mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası uyarınca;

- Yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulması,
- Sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılması önerilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2023 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	958,750,000	
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	104,082,759,28	
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır,	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
3.	Dönem Kârı	3.131.266.812,00	645.721.312,90
4.	Vergiler (-)	0,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	3.131.266.812,00	645.721.312,90
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	32.286.065,65	32.286.065,65
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	3.098.980.746,36	613.435.247,26
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	8.000.000,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	3.106.980.746,36	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13.	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
	- Çalışanlara	0,00	
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	3.098.980.746,36	613.435.247,26
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 2023 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu

GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI		
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORAN (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)	
NET	A	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0
	B	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0
	TOPLAM	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve ilkelere uyumu gözeterek Şirket, ilkelerin dört ana unsuru olan eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimseyerek faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu kapsamda Şirket, pay sahipliği haklarının kullanımı ve kamunun aydınlatılması konularında ilgili düzenlemeler çerçevesinde hareket etmekte, tüm menfaat sahipleriyle olan ilişkilerin kamuya açıklanmış "Etik Kurallar" çerçevesinde yürütülmesini gözetmekte ve Şirket Yönetim Kurulu oluşturulan Komiteler ve mekanizmalar kapsamında faaliyetlerini ilkelere uyumlu olacak şekilde yürütmektedir.

Şirketin Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri ile genel kurul işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımını ilgilendiren süreçleri etkin bir biçimde yönetmiştir. Bölüm, söz konusu süreçlere ilişkin hususların kamuya açıklanmasında aktif olarak görev almış, Şirket internet sitesinin pay sahiplerini yakından ilgilendiren bölümlerinin güncel tutulmasını sağlayarak pay sahipliği haklarının kullanımını gözetmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere, 1'i icrada görevli, 9 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmekte olup; yıl içerisinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında görev süresi dolan 1 üyenin yerine yeni üye seçilirken, görev süresi dolan diğer 8 üye yeniden seçilerek görevlerine devam etmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin kaç yıldır Şirket Yönetim Kurulu'nda görev aldığı, Şirket dışı görevleri gibi bilgiler üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer almaktadır.

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, yıl içerisinde düzenli olarak toplanmış; yönetim kurulu toplantılarının dördü hariç tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiş ve kararlar katılanların oy birliğiyle alınmıştır.

Yönetim Kurulu bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, Komiteler faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumlulukları kapsamında etkin olarak yürütmüş, hazırlanan raporlar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar ile Yönetim Kurulu'nun çalışmalarına katkıda bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirkette Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, Komite başlıca görevleri kapsamında kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri takip etmekte, Şirketin ilkelere uyumunu izlemekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini yaparak gerekli çalışmaları yürütmekte ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunarak kurumsal yönetim sisteminin sürekli olarak iyileştirilmesinde aktif rol oynamaktadır.

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmiş, rapora bağlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca, Yönetim Kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlerin belirlenmesine ilişkin tavsiye niteliğinde karar alıp, Yönetim Kurulu'na öneride bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Şirketin Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında görevlendirilmiş olup, bu kapsamda Komite sürdürülebilirlik çalışmalarını yönetmiş, sürdürülebilirlik uygulamalarının hedef, strateji ve iş süreçlerine entegre edilmesini gözetmiş ve yıl içerisinde ÇSY kapsamında yürüttüğü faaliyetleri Yönetim Kurulu'na raporlamıştır.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmiş, Şirket iç sistemlerinin işleyişini ve etkinliğini rapora bağlamıştır.

Şirket, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir.

Şirket, uyulması zorunlu olmayan ilkelere; 3.2.2., 3.3.5., 4.2.8., 4.4.2., 4.4.7., 4.6.1., 4.6.5. sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.5.2., 3.2.1., 4.3.9., 4.5.5. sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır. Yıl içerisinde, kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketin ilkelere uyum durumuna ve kısmen uyum sağlanan ve uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir. Kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler genel olarak; kapsamlı düzenleme gerektiren, ülkemizde çok fazla uygulama örneği olmayan veya mevcut Şirket ölçeği veya Yönetim Kurulu yapılanması kapsamında ilave düzenleme yapılmamış konulara ilişkin olup, Şirketin ilgili ilkelere uyum sağlama konusunda yakın vadede bir planı bulunmamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulan 2023 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

		Uyum Durumu				
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7- İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu’nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8- Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10- Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11- Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1- Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2- Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3- Şirket, beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu’nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2- Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Mevcut yasal düzenlemeler dışında, genel ülke uygulamalarına paralel olarak, Şirket Ana Sözleşmesi’nde azlık haklarına ilişkin ilave düzenleme bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket’in kamuya açıklanmış Etik Kuralları çerçevesinde pay oranına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilmekte, eşit davranılmakta ve pay sahipliği haklarının kullanılması konusunda ilgili düzenlemelere riayet edilmektedir. Azlık haklarının Ana Sözleşmede düzenlenerek genişletilmesine ilişkin bir plan bulunmamaktadır.



KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

Uyum Durumu						
	Evett	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1- Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2- Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3- Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4- Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1- Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1.- Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2- Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4- Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1- Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X					
2.2.2- Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4- Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5- Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					

		Uyum Durumu					
		Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ							
3.2.1- Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.				X			Çalışanların yönetime katılımı, Ana Sözleşme veya Şirket içi Yönetmeliklerde düzenlenmemiştir. Şirket'in mevcut yapılanması kapsamında, Şirketin İcra Kurulu Üyeleri Yönetim Kurulu toplantılarına katılım göstermektedir. Bunun dışında Şirket, çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmakta ve çalışanların görüş ve önerilerini iletebilecekleri platform ve mekanizmaları oluşturmaktadır. Şirketin organizasyonel yapılanması kapsamında mevcut uygulamaların Şirketin ihtiyaçlarını karşıladığı düşünüldüğünden, bu konuya ilişkin ilave bir düzenleme yapılması düşünülmemektedir.
3.2.2- Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X					Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerinin alınması gözetilmekle birlikte, Şirketin iş süreçleri kapsamında söz konusu yöntemler tüm menfaat sahipleri bazında uygulanamamaktadır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI							
3.3.1- Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X						
3.3.2- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X						
3.3.3- Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X						
3.3.4- Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X						
3.3.5- Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X					Çalışanları etkileyebilecek kararlar ve düzenlemeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirketin ölçeği gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, başka sendikalarla da iletişime geçilmemiştir.
3.3.6- Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X						
3.3.7- Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X						
3.3.8- Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X						
3.3.9- Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X						



KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evett	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1- Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3- Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4- Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1- Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1- Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2- Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1- Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2- Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3- Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4- İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5- Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7- Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X				Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri, görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak bağlı olduğumuz Gruptaki şirketlerin sigortalı sıfatıyla yer aldığı şemsiye sorumluluk sigorta poliçesi kapsamında sigortalanmış olmakla birlikte, sigorta bedeli sermayenin %25'ini aşan bir tutar olarak belirlenmemiştir.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evett	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlememiş ve bu kapsamda bir politika oluşturmamış olmakla birlikte, Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Diğer yandan, yönetim kurulu üyeleri seçilirken Şirket'in faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik verilmekte, bu kapsamda da kadın üye sayısına ilişkin bağlayıcı bir politika belirlenmesi tercih edilmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda 2012 yılından itibaren kadın üye bulunmakta olup, mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında ise bir kadın üye bulunmaktadır (kadın üye oranı %11). Kadın yönetim kurulu üyeleri için hedef belirlenmesi veya politika oluşturulmasına ilişkin olarak yakın zaman içerisinde aksiyon alınması planlanmamaktadır.
4.3.10- Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1- Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2- Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X				Yönetim Kurulu toplantıları, Şirket Ana Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu çalışma esasları uyarınca gerçekleştirilmekte olup, söz konusu düzenlemelerde toplantılara ilişkin belgelerin gönderilmesine ilişkin asgari bir süre tanımlanmamıştır. Ancak, Şirkette, Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin ilgili rapor ve dokümanların hazırlanarak Yönetim Kuruluna iletilmesinden sorumlu Raportörlük Birimi bulunmakta olup, Şirketin mevcut uygulamaları kapsamında toplantı gündemine ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantı tarihinden asgari 1 hafta öncesinde Yönetim Kurulu üyelerinin tamamına gönderilmesine özen gösterilmektedir. Yönetim Kurulu Çalışma Esasları'nın güncellenmesi hususu gündeme geldiğinde, çalışma esaslarında konuya ilişkin asgari süre tanımlanması planlanmaktadır.
4.4.3- Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarına katılamayan üyelerin yazılı görüşü olmamıştır.
4.4.4- Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5- Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					



KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.4.6- Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7- Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu adaylarının değerlendirilmesi kapsamında ilgili düzenlemeler uyarınca hareket edilmektedir. Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri Şirket dışında aldığı görevleri de içermekte olup, pay sahiplerine genel kurul toplantısında üyeler hakkında bilgi verilmektedir. Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiş olduğundan Şirket dışında görev alma konusunun sınırlandırılması düşünülmemektedir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5- Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkanlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.
4.5.6- Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7- Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/ kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komiteler 2023 yılı içerisinde danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8- Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evett	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1- Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X				Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır. Ancak, Yönetim Kurulu üyeleri gerek yönetim kurulu toplantıları gerekse Kurul bünyesinde oluşturulan Komite toplantılarına fiilen katılım göstererek, gerek Yönetim Kurulu'nun gerekse Komitelerin müzakere ve karar alma süreçlerinde aktif olarak rol almakta, Şirketin strateji belgesini hazırlamak suretiyle Şirketin stratejik hedeflerini belirlemektedir. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkinliğini yıllık bazda gözden geçirmekte ve rapora bağlamaktadır. Ayrıca, Şirketin faaliyet ölçeği ve Yönetim Kurulu'nun aktif işleyişi dikkate alındığında, performans değerlendirmesi konusunda ayrı bir uygulamaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
4.6.4- Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5- Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar toplu olarak, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar'da ve Yönetim Kurulu ve üst yönetim bazında yıllık Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul toplantılarında belirlenmekte olup, her Yönetim Kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabi olduğundan Yönetim kurulu için üye bazında ödenen ücret kamuoyunun bilgisi dahilindedir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretlerin, gerek mevcut ülke uygulamaları gerekse iş gücü piyasası rekabet koşulları çerçevesinde kişi bazında açıklanması tercih edilmemektedir.



KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1. PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Şirket yatırımcı konferansı düzenlememiş ve herhangi bir yatırımcı konferansına katılmamıştır.
--	--

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0

1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1116839
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hazırlan cetveli dışındaki genel kurul dokümanları (toplantı daveti, gündem, vekaletname örneği, bilgilendirme dokümanı, Yönetim Kurulu'nun Kâr Payı Dağıtım Önerisi, Yönetim Kurulu Üye Adayları, genel kurul sonuçları) eş anlamlı olarak sunulmaktadır.

İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
---	---

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1093990 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1095363 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1115537 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1157655
--	--

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1115591
--	---

Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
--	---

Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/192006
--	---

Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 22
--	----------

Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2022 yılına ilişkin Genel Kurul toplantısına, pay sahipleri ve temsilcileri dışında Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmış ve Şirket çalışanları ise Şirketimizin bilgisi dahilinde toplantıya gözlemci olarak katılım göstermiştir.
---	--

1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır.
---	--------

Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Şirketimizin Ana Sözleşmesine göre oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır. Ancak, A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.
--	---

En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	52.06%
---------------------------------------	--------

1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır.
---	--------

Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
---	---

1.6. Kâr Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
--	---

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni

Yönetim Kurulu'nun, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulması ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1126763>

Genel Kurul Toplantıları									
Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekâleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı bulunan kişi sayısı (içeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
21/03/2023	0	%70,77	%0,24	%70,53	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	-	222	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1126763

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları

“Kurumsal” ve “Yatırımcı İlişkileri” bölümleri

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm

Doğrudan payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin “Kurumsal>Ortaklık Yapısı” bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller

Türkçe ve İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı

“Yönetim Kurulu”, “Üst Yönetim” ve “Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları”

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Toplantıları

ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar/Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Bulunmamakta olup, bu bilgiye “Sermaye ve Ortaklık Yapısı” bölümünde yer verilmiştir.

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

“İnsan Kaynakları” ve “Kurumsal Sosyal Sorumluluk”

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar

Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı

-

İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı

Denetimden Sorumlu Komite

Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri

<https://www.isgyo.com.tr/iletisim/etik-hat-iletisim-formu/>



KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı

-

Çalışanların temsil edildiği yönetim organları

-

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü

Şirket organizasyon yapısı ve mevcut uygulamalar, her yönetici pozisyonuna altında bağlı çalışanın yetiştirilmesi ve yönetici adayı olarak değerlendirilmesi şeklinde olup, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir.

Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

"İnsan Kaynakları" bölümü ve "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümü

Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı

Pay edindirme planı bulunmuyor.

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

"İnsan Kaynakları" bölümü ve "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümü

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı

-

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler

Kurumsal sosyal sorumluluk raporu bulunmamaktadır. Şirket, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularına ilişkin olarak ÇSY Politikalarını oluşturmuş ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politikalara ve Şirketin Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesine Şirket internet sitesinin Kurumsal/ Sürdürülebilirlik bölümünden ulaşılabilir.

İrtikap ve rüşvet de dâhil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Menfaat sahiplerinin yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri bildirebilmesi için Etik Hat oluşturulmuştur. Şirketin Etik Kurallarında konuya ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Şirket içi düzenlemelerde çalışanlara ilişkin menfaat sağlama yasağı bulunmakta olup, ayrıca Şirketin Hediye ve Ağırlama Politikası ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası bulunmakta olup, söz konusu düzenlemeler tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Söz konusu hususlar, Şirketin mevcut denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir.

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi

-

Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı

Hayır

Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği

Evet

Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği

Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı kapsamında; Yönetim Kurulu üyesi Can Yücel Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi Kubilay Aykol ise Başkan Vekili seçilmiş olup, Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince ve komitelerin çalışma esasları çerçevesinde görev yapmak üzere komitelerin üye seçimleri yapılmıştır. Bu kapsamda; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Arzu Erdem Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde Başkan, Denetimden Sorumlu Komite'de üye olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik Kurumsal Yönetim Komitesi'nde Başkan olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İlkay Arıkan Denetimden Sorumlu Komite'de Başkan, Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak; Yönetim Kurulu Üyeleri Kubilay Aykol ve Murat Doğan Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Görev dağılımı dışında yetki devri yoktur. Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getirmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Şirketin Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında görevlendirilmiştir.

İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	4
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	İç Sistemler Birimi Faaliyetleri
Yönetim kurulu başkanının adı	Can Yücel
İcra başkanı/genel müdürün adı	Ömer Barlas Ülkü
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarar, sermayenin %25'inin altında bir bedelle sigorta edilmiştir. Konuya ilişkin KAP açıklaması yapılmamıştır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	-
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın üye sayısı 1 olup, oranı %11'dir.

Yönetim Kurulunun Yapısı							
Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Can Yücel	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	21/3/2023	-	-	-	Evet
Kubilay Aykol	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	1/10/2021	-	-	-	Evet
Ömer Barlas Ülkü	İcrada görevli	Bağımsız değil	31/07/2023	-	-	-	Evet
Özcal Korkmaz	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	29/4/2020	-	-	-	Evet
Murat Karluk Çetinkaya	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	10/7/2020	-	-	-	Evet
Murat Doğan	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	8/12/2014	-	-	-	Evet
Prof. Dr. Arzu Erdem	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	21/3/2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1116839	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	23/ 3/2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1116839	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
İlkay Arıkan	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	23/3/2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1116839	Değerlendirildi.	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	Yönetim Kurulu yıl içinde 7 kez toplanmıştır
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%89
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Yönetim Kurulu toplantısına ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantıdan asgari 1 hafta öncesinde tüm üyeler ile paylaşılmasına özen gösterilmektedir.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	"Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Ana Sözleşme" ve "Kurumsal>Yönetim Kurulu>Yönetim Kurulu Çalışma Esasları"
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Söz konusu hususa ilişkin bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu / "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/363253 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074633



KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Yönetim Kurulu Komiteleri-I			
Birinci Sütunda “Diğer” Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi	Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Kubilay Aykol	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	İlkay Arıkan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Aysegül Şahin Kocameşe	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Prof. Dr. Arzu Erdem	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Kubilay Aykol	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite	İlkay Arıkan	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Prof. Dr. Arzu Erdem	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu’nun “Yönetim Kurulu” başlığı altında “Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları” ve “Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi” bölümleri ve “Denetimden Sorumlu Komite Raporu” bölümü
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu’nun “Yönetim Kurulu” başlığı altında “Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları” ve “Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi” bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu’nun “Yönetim Kurulu” başlığı altında “Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları” ve “Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi” bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu’nun “Yönetim Kurulu” başlığı altında “Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları” ve “Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi” bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu’nun “Yönetim Kurulu” başlığı altında “Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları” ve “Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi” bölümleri

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	“2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri” bölümü
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı.	Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesi Şirket Ana Sözleşmesi’nin 15. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi’nin önerisi çerçevesinde Genel Kurul’da belirlenmektedir. Şirketin çalışanlar ile her kademedeki yöneticileri kapsayan ücretlendirme politikası Şirket internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	“Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler” ve “Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yönetim Kurulu ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler”

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Birinci Sütunda “Diğer” Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi	%80	40%	Komite yıl içinde 14 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	8
Riskin Erken Saptanması Komitesi	%100	33%	Komite yıl içinde 6 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	6
Denetimden Sorumlu Komite	100%	100%	Komite yıl içinde 8 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	8



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Şirketin sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) Politikaları ve düzenlemeleri Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Şirketin ÇSY konuları, riskleri ve fırsatları ile hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.

Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Şirketin ÇSY Politikaları kapsamında 2023 yılı içerisinde gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, Komite tarafından hazırlanan rapor ile Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Şirket, 2023 yılı Faaliyet Raporunda sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.

Şirket, uygulanması gönüllülük esasına dayalı sürdürülebilirlik ilkelerinden; B13, B14, B15, B20, C1.9, D1, D2 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, A2.3 ve B4 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır.

Şirketin gönüllülük esasına dayalı sürdürülebilirlik ilkeleri uyum durumunu gösteren "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmuştur. Söz konusu rapor kapsamında kısmen uyum sağlanan ilkeler ile uyum sağlanamayan ilkelere ilişkin detaylı açıklamalara "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"nde yer verilmektedir.

2023 yılına ilişkin "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" ve "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" Faaliyet Raporu'nun yanı sıra ayrıca Şirket internet sitesinde "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümünde pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz			
A. Genel İlkeler							
A1. Strateji, Politika ve Hedefler							
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	X				Şirketin öncelikli ÇSY konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan “Sürdürülebilirlik Politikası” ve “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası” başta olmak üzere kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin, Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilen Sürdürülebilirlik Politikası, Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası, Rüşvetle Mücadele Politikası, Hediye ve Ağırlama Politikası, Tedarikçi Yönetimi İlkeleri, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası, İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası ve Müşteri Memnuniyeti Politikası bulunmakta olup, söz konusu düzenlemeler kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin ÇSY hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2. Uygulama/İzleme							
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi’nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur. Söz konusu husus KAP açıklaması ile duyurulmuştur.	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074632
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X				Kurumsal Yönetim Komitesi, 2023 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu’na sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.			X		ÇSY kilit performans göstergelerinin belirlenmesi hususu ilerleyen dönemlerde değerlendirilecektir.	



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetleri kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A3. Raporlama							
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	X				Şirket, 2023 yılı Faaliyet Raporu'nda sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında BM 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği, Temiz Su ve Sanitasyon, Erişilebilir ve Temiz Enerji, İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme, Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar, Sorumlu Üretim ve Tüketim, İklim Eylemi ve Barış, Adalet ve Güçlü Kurumları desteklemektedir.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				X	ÇSY konularında, Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikte olan veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek dava bulunmamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A4. Doğrulama							
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.				X	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.	
B. Çevresel İlkeler							
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.	X				Faaliyetlerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	X				Söz konusu hususlar, 1 Ocak-31 Aralık 2023 dönemi için hazırlanan ve Şirket internet sitesinde yer alan "Sera Gazı Raporu" kapsamında açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dâhil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.			X		Çevresel hedefler, performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dâhil edilmemiştir.	-
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, iş hedeflerini “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası”nın esasları ve bu kapsamda önceliklendirilen çevresel konular çerçevesinde gözden geçirmekte, yatırım stratejilerini şekillendirirken söz konusu hususları da dikkate almaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B7	Operasyon süreci dâhil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	X				Kamuya açıklanmış stratejik hedefler kapsamında, çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmeyi hedefleyen Şirket, ÇSY Politikalarının oluşturulması sürecinde, değer zincirinin en önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerine ilişkin olarak “Müşteri Memnuniyeti Politikası” ile “Tedarikçi Yönetimi İlkeleri”ni Yönetim Kurulu kararıyla oluşturmuş ve Şirket internet sitesinde tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Şirket, gerekli görülmesi halinde, müşteri ve tedarikçilerinin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesini artıracak çalışmalar yürütecek ve böylelikle müşteri ve tedarikçilerinin Şirket Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikasına entegre edilmesini sağlayacaktır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	X				Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olunmamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, iklim değişikliğinin günlük yaşamımıza etkilerinin farkında olup, bu konuda sorumluluk olarak sera gazı envanterini raporlamaktadır. Bu kapsamda hazırlatılan 2023 yılı Sera Gazı Raporu kamuya açıklanmış olup, söz konusu rapor sera gazı emisyonlarını dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde içermektedir.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	X				2023 yılı Sera Gazı Raporu, verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji vb. bilgileri içermekte olup, söz konusu rapor kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	X				Çevresel göstergeler 2022 ve 2023 yılları için karşılaştırmalı olarak açıklanmıştır.	https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, çevresel etkilerini azaltmak için, politikalarında düzenlenen ana hedefler kapsamında kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiştir.	https://www.isgvyo.com.tr/is-gvyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.		X			İklim krizi riskinin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Risk Politikasına dâhil edilmesi ve Şirket Risk Kataloğu'nda tanımlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.	https://www.isgvyo.com.tr/is-gvyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamaları kamuya açıklamıştır.	https://www.isgvyo.com.tr/is-gvyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.		X			Şirket, gerek mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerine ilişkin yeşil bina sertifikasyon süreçleri gerekse karbon ayak izinin azaltılması ve enerji ve su verimliliğinin sağlanması kapsamında hayata geçirdiği uygulamalar ile gayrimenkulleri vasıtasıyla hizmet sunduğu müşteri ve tedarikçilerin de sera gazı emisyon miktarlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır.	https://www.isgvyo.com.tr/is-gvyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.		X			Şirket, çevresel etkilerin azaltılması amacıyla bilgi teknolojileri kapsamında kullanılan ekipmanların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını kamuya açıklamıştır.	https://www.isgvyo.com.tr/is-gvyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	X				Enerji tüketim verileri Sera Gazı Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.				X	Dönem içerisinde bu kapsamda bir üretim olmamıştır.	
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş süreçlerine katkıda bulunulması kapsamında 2021 yılından itibaren I-REC sertifikası almakta olup, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi için 2023 yılında da I-REC sertifikası almıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket Merkezinde 2023 yılında 3.765,51 MW/h I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketiminde bulunulmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.		X			Şirket, enerji verimliliğinin artırılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlerin kullanılmasını gözetmekte, binaların enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin 2023 yılı toplam su tüketimi 33.846,42 metreküp olup, Sera Gazı Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır. Su tüketiminde yerel yönetimlerin sağladığı şebeke suyu kullanılmaktadır. Su atıkları yerel yönetimler tarafından yönlendirilen arıtma tesisleri vb. altyapılara dökülmektedir.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket, operasyon veya faaliyetleri gereği herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dâhil değildir.	
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bulunmamaktadır.	
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır.	
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket çevresel bilgilerini, Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik Bölümü” ile Yıllık Faaliyet Raporlarında açıklamaktadır. Bunun yanı sıra geliştirilen projelere ilişkin olarak CED raporu vb. başvurular olursa, söz konusu raporlar da ilgili resmi otoriteler tarafından kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu					
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
C. Sosyal İlkeler							
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları							
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde “İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası”nı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturmuş olup, söz konusu Politika’nın uygulanmasından insan kaynakları fonksiyonunun bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı sorumludur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve sorumlular, Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				Çalışanlar arasında ırk, din, dil, mezhep veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, kültürel veya sosyal sınıf ayırımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi, tüm insan kaynakları yönetimi süreçlerinde fırsat eşitliği sunulması, çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması, adil ve rekabetçi bir ücret politikası uygulanması, çalışanların görüş ve şikayetleri için gerekli mekanizmaların oluşturulması, eğitim, gelişim ve yetenek yönetimi ile iş sağlığı ve güvenliğine verilen önem gibi esaslara “İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası”nda yer verilmiştir. Şirketin mal veya hizmet satın aldığı tedarikçilerin de, söz konusu Politika esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/ fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	X				Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimleri veya azınlık haklarını gözeterek Şirket; adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dâhil etmeyi amaçlar; ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın, “eşit işe eşit ücret” prensibini esas alır. Engelli çalışan katılımının desteklenmesi, kadın çalışanlara eşit terfi şartlarının sağlanması gibi uygulamalarla ekonomik, çevresel ve toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin istihdamını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X				İnsan hakları ve çalışan haklarına saygı prensibiyle faaliyet gösteren Şirket, insana yakışır olmayan her türlü hak ihlaline karşı gerekli önlemleri alır. İnsan haklarına aykırı şekilde zorla çalıştırma, çocuk işçi çalıştırma, bulunduğu tehlike sınıfından daha yüksek oranlı işlerde çalıştırma vb. gibi uygulamalar İş GYO'da söz konusu olamaz. Şirket, 18 yaşın üstündeki kişileri istihdam etmekte olup, söz konusu yaş sınırı, işe alım kriteri olarak Şirket iç düzenlemelerinde de yer almaktadır. Şirketin İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası uyarınca tedarikçilerin de bu kapsamda hareket etmesi beklenir.	https://www.isgvyo.com.tr/is-gvyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				Şirket'in çalışanlara sağladığı yan haklar ve/veya faydalar Şirket içi düzenlemelerle belirlenir, çalışanlar ücret ve yan hakların yönetimi konusunda bilgi sahibidir. Şirketin Tazminat Politikası kamuya açıklanmış olup, Politika'ya Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.	https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumsuzluk çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X				Şirket, çalışanların görüş, öneri, şikâyet ve değerlendirmelerini iletebilecekleri açık, şeffaf ve samimi iletişim kanalları ile anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları kullanır. Uyumsuzluk çözüm süreçlerine Şirket uygulamaları kapsamında yer verilmiş ve çalışanların bilgi sahibi olması sağlanmıştır.	https://www.isgvyo.com.tr/is-gvyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvencesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgvyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.5	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir. Şirket, çalışanların da görüşlerini alarak her yıl, tüm çalışanların katılımını amaçlayan motivasyon etkinlikleri düzenler. 2023 yılı raporlama döneminde, Şirket tarafından çalışanlara yönelik kahvaltı organizasyonu, yeni yıl yemeği, hizmet hatırası töreni, doğum günü kutlamaları ve waffle günü gibi etkinlikler gerçekleştirmiştir. Çalışanların iş/özel hayat dengesini gözeterek Şirket; gerek tüm çalışanlarına sunduğu çalışan destek hizmeti gerekse özel gün ve doğum, evlenme gibi özel durumlar için sağladığı yan fayda ve destekler ile çalışanlarına her zaman yanında olduğunu hissettirir. Ayrıca, Şirkette belli kıdem yılını dolduran çalışanlara hizmet hatırası ödülü verilir. Ayrıca İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen ve çalışan memnuniyetini gözeterek Şirket, çalışanların bu konudaki beklentilerini de dikkate alarak yıl içerisinde uzaktan çalışma modelini kapsayacak şekilde “Hibrit Çalışma Modeli” uygulamasına geçmiştir. Çalışanların, kurum kültürü ve değerleri, yönetim uygulamaları, iletişim ortamı ve benzeri alanlar açısından Şirketi değerlendirmeleri ve aynı zamanda Şirket politika ve uygulamalarının güçlü ve iyileştirmeye açık alanlarının saptanması için 2023 yılı raporlama dönemi içerisinde çalışan bağlılığını ölçmeye yönelik anket yapılmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, “İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası”nı oluşturmuş ve tüm paydaşların bilgisine sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket söz konusu verileri Faaliyet Raporları ile Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi içerisinde açıklamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası’nı oluşturmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/kisisel-verilerin-korunmasi/
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	X				Şirket Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/kurumsal-yonetim/etik-kurallar/

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
C1.9	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.		X			Şirket, kadın girişimcilerden ürün/hizmet tedarik edilmesini gözetmekte olup, yıl içerisinde Şirket çalışanlarına özel günlerde verilen hediyelerin içerikleri; kadın girişimcilerin ürettiği ve/veya tedarik ettiği ürünlere öncelik verilerek oluşturulmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X				Sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemine ilişkin farkındalığın artırılmasına ilişkin olarak çalışanlar için bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde çalışanlara sürdürülebilirlik konusundaki farkındalıklarının artırılması amacıyla Sürdürülebilirlik Eğitimi, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Eğitimi ve Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Eğitimi verilmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler							
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin "Müşteri Memnuniyeti Politikası"nı oluşturmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşlarının bilgisine sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, faaliyetlerinden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşlarıyla olan iletişimini hesap verebilirlik ve şeffaflık anlayışıyla etkin bir şekilde yürütmeyi gözetmektedir. Şirketin iletişimde bulunduğu paydaşların başında çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve pay sahipleri gelmekte olup, söz konusu paydaşlarla olan iletişimin nasıl yürütüldüğü kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.				X	Şirketin sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği uluslararası raporlama standardı bulunmamaktadır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket raporlama dönemi itibarıyla cinsiyet eşitliği konusundaki çalışmaların ve farkındalığın artırılmasına katkıda bulunulması amacıyla Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin (The Women's Empowerment Principles- WEPs) imzacısı olmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	X				ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirmeyi gözetken Şirket, Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olunması hedefi doğrultusunda gerekli çalışmalara yıl içerisinde başlamış olup, söz konusu endekse 2024 yılı içerisinde dâhil olunması hedeflenmektedir.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.		X			Sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla oluşturulan "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu"nun, çalışanlar başta olmak üzere Şirket'in diğer önemli menfaat sahipleri olan müşteriler ve tedarikçileri de temsil eden yapılanması sayesinde, menfaat sahiplerinin görüşülen sürdürülebilirlik konularına ilişkin görüşleri hakkında bilgi sahibi olunmakta ve böylelikle menfaat sahiplerinin görüşleri sürdürülebilirlik alanındaki tedbirlerin ve stratejilerin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ayrıca Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası'nda da yer aldığı üzere, orta ve uzun vadeli stratejileri benimserken, müşteri, tedarikçi veya iş ortaklarının hak ve menfaatleri ile kamu yararını gözetir.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.		X			Yıl içerisinde çalışanlara sürdürülebilirlik konusundaki farkındalıklarının artırılması amacıyla Sürdürülebilirlik Eğitimi, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Eğitimi ve Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Eğitimi verilmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunumlar/yillik-faaliyet-raporlari/ https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

A. GENEL İLKELER

Şirketin öncelikli Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan “Sürdürülebilirlik Politikası” ve “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası” başta olmak üzere kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin riskler, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından düzenli olarak takip edilmekte ve analiz edilmektedir. Ayrıca, Şirketin risk yönetimi, iç kontrol ve denetim faaliyetleri kapsamında ÇSY kapsamındaki süreçler ve bu süreçlere yönelik riskler değerlendirilmektedir.

ÇSY faktörleri, Şirketin faaliyetlerinin odak noktasını oluşturmakta olup, iklim değişikliğiyle mücadele, çalışan ve müşteri memnuniyeti, tedarikçilerle ilişkilerin yönetimi, iş sağlığı ve güvenliği, paydaş iletişimi, toplumsal cinsiyet eşitliği, etik ilkelere uyum ve şeffaf kurumsal yönetim uygulamaları gibi konular öne çıkmaktadır. Şirketin sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan ÇSY Politikalarına ve ilgili düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir.

- Sürdürülebilirlik Politikası
- Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası
- İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası
- Rüşvetle Mücadele Politikası
- Hediye ve Ağırlama Politikası
- Tedarikçi Yönetimi İlkeleri
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası
- İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası
- Müşteri Memnuniyeti Politikası

Söz konusu düzenlemeler Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Düzenlemelere, Şirket internet sitesinin Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar bölümünden ulaşılabilir. Şirketin ÇSY hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.

Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi’nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, 2’si bağımsız olmak üzere 4 Yönetim Kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik fonksiyonundan sorumlu Genel Müdür Yardımcısından oluşmakta olup, Komite’nin çalışma esasları çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ile sürdürülebilirlik uygulamalarını kapsayacak şekilde güncellenmiş; KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Şirketin sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü’nün bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı liderliğinde, Şirketin tüm kilit fonksiyonlarının temsil edildiği “Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu” oluşturulmuştur.

Şirketin ÇSY Politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi’nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, yılda en az 1 kez Yönetim Kurulu’na raporlanmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2023 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu’na sunmuştur.

Şirket, belirlediği ÇSY hedeflerine ilişkin uygulama ve eylem planlarını oluşturmuştur. Şirketin gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara “Çevresel İlkeler” bölümünde, diğer hususlardaki planlarına ise “Sosyal İlkeler” bölümünde yer verilmiştir. ÇSY kilit performans göstergelerinin belirlenmesi hususu ise ilerleyen dönemlerde değerlendirilecektir.

Şirket, iş süreçleri ve ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler yürütmektedir. Şirketin, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen uygulamalara “Çevresel İlkeler” bölümünde, insan kaynakları uygulamalarına “Sosyal İlkeler” bölümünde yer verilmiştir.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Şirket, 2023 yılı Faaliyet Raporu ile Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik” bölümünde sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.

Şirket yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında Birleşmiş Milletler 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarını desteklemekte olup, Şirket faaliyetleriyle ilişkili olan Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına “Çevresel İlkeler” ve “Sosyal İlkeler” bölümünde yer verilmiştir.

ÇSY konularında, Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikte olan veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek dava bulunmamaktadır.

Ortaklığın ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.

B. ÇEVRESEL İLKELER

Faaliyetlerini “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası”nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.

Söz konusu amaçlar ile uygulamalar kapsamında, gerek Şirket portföyündeki mevcut gayrimenkuller gerekse Şirket tarafından geliştirilmekte olan veya geliştirilecek projelere yönelik olarak kısa ve uzun vadede alınabilecek aksiyonlar her bir gayrimenkul ve proje için nitelikleri itibarıyla değerlendirilmekte ve gayrimenkulün uygunluğu veya projelerin geliştirme aşamaları dikkate alınarak hayata geçirilmektedir.

BM’nin “Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar”, “Sorumlu Üretim ve Tüketim”, “Temiz Su ve Sanitasyon” ve “İklim Eylemi” başlıklı SKA’larını destekler nitelikte faaliyet gösteren Şirketin, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara aşağıda yer verilmiştir.

- Portföyde yer alan taşınmazların, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlaması gözetilmekte ve bu kapsamda gayrimenkul bazında gerekli çalışmalar yürütülmektedir. Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kule 2’ye ilişkin LEED-EBOM süreci devam etmekte olup, sürecin 2024 yılında tamamlanması öngörülmektedir.
- Karbon ayak izinin sıfırlanması veya minimize edilmesi amacıyla, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi kapsamında Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası (I-REC) veya eco enerji etiketi alınması gözetilmektedir.
- Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi’nde (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) Kule Çarşı için Sıfır Atık Belgesi alınmış olup, Kule 2 ve Kule 3 için Sıfır Atık Yönetimi süreci devam etmektedir.
- Enerji verimliliği kapsamında taşınmazlarda ısıtma ve soğutma sistemi merkezi otomasyon sisteminden belirli bir sıcaklığa ayarlanmakta, böylelikle binaların fazla ısıtılması veya soğutulması suretiyle gereksiz enerji tüketiminin önüne geçilmektedir. Örneğin, İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı), Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM), Ege Perla AVM ve Ankara İş Kulesi’nde merkezi otomasyon sistemi kullanılmaktadır.
- İş Kuleleri Kompleksi geneli ve TUTOM’da yeşil alanların sulamasında, yağmur suyu toplama sistemi ile toplanan su kullanılmaktadır.
- Enerji verimliliği kapsamında, portföydeki gayrimenkullerde ortak alan aydınlatmalarının kademeli olarak LED olacak şekilde değiştirilmesi hedefi kapsamında gerekli çalışmalar yürütülmektedir. Enerji verimliliği sağlayan uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir.
- Yenilenebilir enerji üretimi kapsamında her gayrimenkulün kendi aydınlatılmasında kullanılmak üzere, güneş enerjisinden elektrik üretilebilmesi için projelendirme görüşmeleri yapılmaktadır.

Şirketin geliştirmekte olduğu projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi kapsamındaki uygulama örneklerine aşağıda yer verilmiştir.

- Şirket, geliştirmekte olduğu projelerde enerji verimliliğinin sağlanması kapsamında enerji kimlik belgesi almakta ve elektrik tüketiminin azaltılmasını gözetmektedir.

Enerji tüketiminin verimli hale getirilebilmesi için, enerji kullanımının ölçülmesi ve belgelenmesi amacı ile geliştirilen tüm projeler için 2011 yılından itibaren enerji kimlik belgesi alınmıştır. Geliştirilmesi planlanan projelerde ise; enerji ve enerji kaynaklarının doğru ve faydalı kullanılması, enerji israfının azaltılması ve doğanın korunması amacıyla; binanın enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanılarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlanmaktadır.

Geliştirilen projelerde elektrik tüketiminin azaltılması için aşağıdaki önlemler alınmaktadır.

- Enerji sınıfı A olan ekipman ve cihazlar kullanılması öngörülmektedir.
- Aydınlatmalarda enerji tasarruflu LED ampullerin, dış mekan aydınlatmasında ise güneş enerjisi ile çalışan armatürlerin seçilmesine özen gösterilmektedir.
- Havalandırma ekipmanlarında enerji tasarruflu EC sınıflı motorlar kullanılmasına dikkat edilmektedir.
- Elektrik enerjisinin azaltılmasına katkı sağlamak ve gereksiz aydınlatmanın önüne geçmek için binalarda aydınlatma otomasyonu ve hareket sensörleri tesis edilmektedir.

Ayrıca;

- Geliştirilen projelerde çevreye duyarlı tasarım, uygulama ve işletme standartlarını geliştirmek ve yaymak için yeşil bina sertifikası alınması hedeflenmektedir.
- Enerji verimliliğinin artırılması, hava kirliliğinin ve karbon emisyonunun azaltılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlere önem verilmektedir. Bu kapsamda ortak alan enerji tüketimleri için yenilenebilir enerji kaynaklarından olan fotovoltaik sistemlerin kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin fotovoltaik paneller Manzara Adalar Projesinde kullanılmıştır. Şirketin geliştireceği Ömerli, Balmumcu ve Tuzla projelerinde de fotovoltaik sistemlerin kullanılması için proje çalışmaları yürütülmektedir.
- Projelerde kapalı ve açık alanlarda, mümkün olduğunca fazla sayıda elektrikli araç ve bisiklet yeri ayrılmasına özen gösterilmekte, proje sakinlerini toplu taşımaya yönlendirmek amacıyla projede ilgili yerlere özellikle giriş-çıkış sağlanmaktadır.
- Projenin büyüklüğüne bağlı olarak araba güzergahlarının yer altında tutulmasına ve projede yeşil alanların artırılmasına özen gösterilmektedir. Tuzla'da geliştirilen Çınarlı Bahçe Projesi söz konusu tasarıma sahip olup, geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut Projesi'nde de benzer şekilde hareket edilmektedir.
- Karbon salımının azaltılması amacıyla projelerde elektrikli araçlar için şarj istasyonlarına yer verilmektedir. Örneğin geliştirilmekte olan İstanbul Finans Merkezi Projesi ve Litus İstanbul Konut Projesi'nde söz konusu istasyonlara yer verilmiştir. Ömerli, Tuzla ve Balmumcu projelerinde de araç şarj istasyonlarına yer verilmesi planlanmaktadır.
- Geliştirilen projelerde yağmur suyu depolama sistemi kullanılmaktadır. Yanı sıra doğal su kaynaklarının gereksiz tüketimini düşürerek çevrenin korunmasına büyük katkı sağlayan; ayrıca atık su üretiminin ve şebeke suyu tüketiminin azaltılmasına destek olan gri su arıtma sistemi kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin; söz konusu iki sistem Litus İstanbul Konut Projesinde kullanılmıştır. Böylelikle, arıtılan gri su ve yağmur suyu, bahçe sulama ve/veya rezervuarlarda kullanılmaktadır.
- Su kirliliğinin önüne geçilmesi amacı ile projelerde yağ ayrıştırıcı sistemler kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin, geliştirilen Manzara Adalar Projesi ve İstanbul Konut Projesi'nde söz konusu sistemler kullanılmıştır.
- Malzeme seçimlerini yaparken yerel ve doğal ve/veya geri dönüşümlü olanlar arasından seçim yapılmasına dikkat edilmekte, malzemelerin çıktığı/alındığı yerlerin proje alanına yakın olmasına özen gösterilmektedir.
- Projelerin peyzajında asgari derecede su isteyen, kuraklığa dayanımlı bitkilere yer verilmekte; yaprak, çiçek ve tohumlarında faydalanılabilen, solar radyasyonu kıran ve yeşil dokusunu hızlı geliştiren türler tercih edilerek ekosistem desteklenmekte ve çevresel etkileri en aza indirebilmek amacıyla çatı bahçeleri oluşturulmaktadır.
 - Su kaynaklarının korunması için projelerde su sarfiyatının düşürülmesine yönelik çözümler tercih edilmekte ve söz konusu çözümlerin kullanımının artırılması ve geliştirilmesi desteklenmektedir.
 - Su verimliliği, atık su arıtımı, su geri dönüşüm ve tekrar kullanım teknolojileri gibi su sarfiyatını azaltıcı teknolojileri gayrimenkullere ekleyerek, ayrıca bu teknolojileri bünyesinde barındıran projeler geliştirerek su kaynaklarının korunmasına yardımcı olunması amaçlanmaktadır.
 - Kirliliği azaltarak atık su oranını düşüren ve geri dönüşümü daha güvenli hale getiren teknolojileri ve yöntemleri benimseyen işletme firmaları ile çalışmaya dikkat edilmektedir.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Şirket, iş hedeflerini “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası”nın esasları ve bu kapsamda önceliklendirilen çevresel konular çerçevesinde gözden geçirmekte, yatırım stratejilerini şekillendirirken söz konusu hususları da dikkate almaktadır.

Kamuya açıklanmış stratejik hedefler kapsamında, çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmeyi hedefleyen Şirket, değer zincirinin en önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerine ilişkin olarak “Müşteri Memnuniyeti Politikası” ile “Tedarikçi Yönetimi İlkeleri”ni Yönetim Kurulu kararıyla oluşturmuş ve Şirket internet sitesinde tüm paydaşların bilgisine sunmuştur.

Şirket, gerekli görülmesi halinde, müşteri ve tedarikçilerinin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesini artıracak çalışmalar yürütecek ve böylelikle müşteri ve tedarikçilerinin Şirket Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikasına entegre edilmesini sağlayacaktır.

Şirketin mevcut hedefleri arasında, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlanması yer almaktadır. Şirket, geliştireceği gayrimenkul projelerinde geliştirme aşamasında, mevcut gayrimenkullerinde ise yapılan yenileme çalışmaları veya ilave yatırımlar kapsamında yeşil bina sertifikası alınması yönünde strateji geliştirmiştir. Söz konusu sertifikasyon süreçlerinin yürütülmesi kapsamında karbon ayak izinin düşürülmesi, su ve enerji verimliliğinin sağlanması, atık yönetimi ve geri dönüşüm konularına yönelik gereklilikler de yerine getirilmektedir.

Şirketin gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümü sertifika alan veya sertifika başvurusu olan gayrimenkullerden oluşmaktadır. Yıl içerisinde, hedeflenen takvime uygun olarak, İFM Projesi için LEED Gold sertifikası alınmıştır.

Sertifika alan gayrimenkuller:

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi - LEED Gold

Tuzla Karma Projesi - LEED Gold

Manzara Adalar (Konut) - LEED Gold

Kanyon AVM - BREEAM Outstanding

İFM Projesi - LEED Gold

Şirket portföyünde yer alan önemli taşınmazlardan TUTOM'da LEED sertifikasyonu kapsamındaki çalışmalara Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik” bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

Onay süreci devam eden gayrimenkuller:

İş Kuleleri Kule-2 - LEED - EBOM

İş Kuleleri Kule-3 - LEED - CS

Ankara İş Kulesi - LEED - CS

Şirketin, kiralanabilir portföyünün %53'ü yeşil bina sertifikasyonuna sahip yatırımlardan oluşmaktadır. Başvuru süreci devam eden taşınmazların da sertifika alması durumunda bu oran %80'ini aşacaktır.

Ayrıca Şirket, geliştirmekte olduğu Litus İstanbul Projesinin ofis kısmı ile Balmumcu Projesi ve Tuzla Projesi için LEED sertifikası almayı hedeflemektedir.

Şirket, iklim değişikliğinin günlük yaşamımıza etkilerinin farkında olup, bu konuda sorumluluk alarak sera gazı envanterini raporlamaktadır. 2023 yılı “Sera Gazı Raporu”na Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik” bölümünde yer verilmiştir.

Söz konusu raporlamanın kapsamında Şirket Merkezi, %50 oranında pay sahibi olunan Kanyon Yön. İşl. ve Paz. A.Ş. (Kanyon A.Ş.)

ve Kanyon A.Ş. tarafından işletilen Kanyon AVM ve Ofis Lamartine dikkate alınmış olup, raporun kapsamı, dönemi, tarihi, raporlama sınırları ile raporlamada kullanılan ilgili standart, protokol, metodoloji vb. bilgiler Sera Gazı Raporu içerisinde açıklanmaktadır.

1 Ocak-31 Aralık 2023 dönemine ilişkin hazırlanan raporda enerji ve su tüketimi verileri ile sera gazı emisyonlarına 2022 ve 2023 yıllarını da içerecek şekilde yer verilmiş olup, söz konusu çevresel göstergelerin önceki yıla göre artış veya azalışı tüm paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

Raporlama kapsamında Şirketin 2022-2023 yılları arasındaki toplam enerji tüketimine MWh ve GJ birimlerinde yer verilmiştir. 2023 yılı toplam enerji tüketimi 5.842,55 MWh'tır (21.033,24 GJ)

2023 yılında yıllık toplam sera gazı emisyonu 639,54 ton CO₂e olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında toplam sera gazı emisyonlarının %61,24'ünü Kapsam 1, %19,44'ünü Kapsam 2 son olarak %19,32'lik kısmını da Kapsam 3 emisyonları oluşturmaktadır.

Kapsam 2 Emisyon hesabında I-REC yenilenebilir enerji tedarik sertifikaları dikkate alınmış olup, Şirket Merkezi, Kanyon AVM ve Kanyon A.Ş. için 2023 yılında alınan I-REC sertifikaları ile elektrik tüketimlerinin %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlandığını belgelendirilmiştir.

Şirketin 2023 yılı toplam su tüketimi 33.846,42 metreküptür. Su tüketiminde yerel yönetimlerin sağladığı şebeke suyu kullanılmaktadır. Su atıkları yerel yönetimler tarafından yönlendirilen arıtma tesisleri vb. altyapılara dökülmektedir.

Su verimliliği gözetilerek; İş Kuleleri Kompleksi'ndeki (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) tüm ortak alan tuvaletlerindeki musluk perlatörleri, tasarruf sağlayan tipler ile değiştirilmiştir. Su verimliliği sağlayan söz konusu uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir.

Gerek geliştirilen projelerde gerekse mevcut gayrimenkullerde, Türkiye ve dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara azami düzeyde uyum sağlanması gözetilmektedir. Bu kapsamda, doğal kaynakların korunması, enerji kullanımı ve emisyonları azaltarak sürdürülebilirliği destekleyici yapı ve sistemlerin oluşturulması, projelerin nihai kullanıcıları ve gelecek nesiller açısından değer yaratılması amaçlanmaktadır.

Şirket, geliştirmekte olduğu projeler veya mevcut gayrimenkullere ilişkin inşaat işlerini doğrudan üstlenememekte, inşaat hizmetini belirli kalite standartları çerçevesinde faaliyet gösteren ve Şirketin kalite standartlarına ilişkin beklentilerini karşılayabilecek firmalardan almaktadır. Söz konusu firmaların seçiminde, gerek geliştirilen projeler gerekse yenilemeye konu olacak gayrimenkuller bakımından gelecekte "yeşil bina" ve/veya benzer niteliklere sahip olmasını temin edecek hizmet kriterleri göz önünde bulundurulmaktadır. İlâveten, inşaat hizmetini sunacak firmaların ilgili proje veya gayrimenkulden etkilenebilecek tüm paydaşlarla olan etkileşimi gözetilerek mevcut gayrimenkullerin veya geliştirilen projelerin çevreye potansiyel etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimuma indirilmesi amaçlanmaktadır. İnşaat hizmeti sunan firmalar başta olmak üzere tüm tedarikçilerle olan ilişkiler kamuya açıklanmış "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri" ve "Etik Kurallar" kapsamında yürütülmektedir.

Şirket, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesini alabilecek nitelikleri haiz projeleri geliştirmeyi hedeflemektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği" kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan belirli ölçekteki projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla ÇED dosyaları hazırlanmakta ve söz konusu dosyalarda atık su, katı atık, hafriyat atığı, inşaat atığı, ambalaj atığı, tehlikeli atık, tıbbi atık, gaz atığı üretim miktarı; atık pil ve akümülatör, atık madeni yağ, bitkisel atık yağı, egzoz emisyon, gürültü üretim miktarı; bitkisel toprak ve hafriyat atığı kaynaklı toz emisyonu ve toprak kirliliği konularının çevresel etkileri ve bunlara bağlı alınacak önlemler kapsamında ilgili maddelerin yönetmeliklerine uyulacağı taahhüt edilmektedir. Projeler, bu kapsamda ilgili Bakanlık tarafından değerlendirilmekte ve bu değerlendirme sonucunda çevreye önemli etkileri olmayacağı yönünde karar verilen projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi alınmaktadır.

Şirket; portföyünde bulunan binaların işletilmesi sırasında işletmeci şirketlerin sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında uydukları politika ve yönetmelikleri (ISO 14001 gibi) takip etmekte ve yeni standartlara uyulması konusunda işletmeci şirketleri teşvik etmekte, böylelikle işletmeci firmaların hizmet verdiği taşınmazlardaki kiracıları da karbon ayak izinin azaltılması, enerji ve su verimliliğinin gözetilmesi gibi temel çevresel konularda yönlendirmektedir.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Şirket portföyünde yer alan İş Kuleleri Kompleksi, TUTOM, Kanyon AVM ve Marmara Park AVM gibi önemli taşınmazlar ISO 14001 sertifikasına sahip işletmeciler tarafından işletilmekte olup, enerji ve su yönetimi, atık yönetimi gibi konularda söz konusu çevre yönetim sistemi standartları kapsamında hareket edilmektedir. Bu kapsamda Şirketin kira geliri yaratan gayrimenkullerinin yaklaşık %75'i ISO 14001 sertifikasına sahip işletmeciler tarafından işletilmektedir.

Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı) Kule Çarşısı için Sıfır Atık Belgesi alınmış olup, Kule 2 ve Kule 3 için Sıfır Atık Yönetimi süreci devam etmektedir. Şirket Merkezi'nin 2023 yılı için toplam atık miktarı 7,7 ton olup, toplam atık miktarının tamamı geri dönüşüme gönderilmektedir. Geri dönüşüme konu olan atık oranı %5'tir.

Portföyde yer alan taşınmazlardan "Sıfır Atık Yönetmeliği" kapsamına giren TUTOM, Kanyon AVM ve Ege Perla AVM'de sıfır atık yönetim sistemi kurulmuş ve bu kapsamda "Sıfır Atık Belgesi" alınmıştır.

Şirket, uzun vadeli hedefleri kapsamında izleyen dönem içinde Şirket Merkezi için ISO 14001 Sertifikası ile Sıfır Atık Belgesi alınması konusunu değerlendirecektir.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan Sürdürülebilirlik Politikası'nda belirtildiği üzere; iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında risk ve fırsatları değerlendirir, faaliyetlerinden kaynaklanan etkileri minimize etmeye gayret gösterir ve bu kapsamda alınması gereken aksiyonları tespit eder. İklim değişikliğiyle mücadele konusuna gereken önemin atfedildiği Şirket'te, iklim krizi riskinin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Risk Politikasına dâhil edilmesi ve Şirket Risk Kataloğu'nda tanımlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.

Şirket, iklim değişikliğinin temel nedeni olan sera gazı emisyonlarını düzenli olarak ölçmek ve azaltım faaliyetleri gerçekleştirmek için çaba göstermektedir. Karbon ayak izinin düşürülmesi, enerji ve su verimliliği için gerek Şirket Merkezinde gerekse mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerde alınan önlemler, Şirketin çevresel hedefleriyle beraber tanımlanmıştır. Ayrıca, mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerin yeşil bina sertifikası almasının hedeflenmesi de sera gazı emisyonlarının azaltılmasına ilişkin aksiyonlar kapsamında yer almaktadır. Gerek söz konusu sertifikasyon süreçleri gerekse karbon ayak izinin azaltılması ile enerji ve su verimliliğinin sağlanması kapsamında hayata geçirilen uygulamalar, Şirketin gayrimenkulleri vasıtasıyla hizmet sunduğu müşteri ve tedarikçilerin de sera gazı emisyon miktarlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır. Şirket 2022 yılından itibaren karbon ayak izi, su ve enerji tüketimi gibi çevresel faktörlerini raporlamakta olup, söz konusu faktörlerin azaltılmasına yönelik uygulamalar ve planlar kamuya açıklanmaktadır. Şirket, söz konusu çevresel göstergelerin ölçümüne devam edilmesini ve ilerleyen dönemlerde ölçüm sonuçlarının azaltılmasına ilişkin sayısal hedefler belirlenerek kamuya açıklanmasını planlamaktadır. Mevcut durumda Şirket araç filosundaki araçların %40'ı hibrit olup, ilerleyen dönemde araç filosundaki araçların kademeli olarak hibrit olanlar ile değiştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca, personel ulaşımı nedeniyle oluşabilecek çevresel etkileri azaltmak amacıyla çalışanlara personel servisinden faydalanma imkânı sunulmakta olup, bu hizmet nedeniyle çalışan için oluşan maliyetin tamamı teşvik amacıyla Şirket tarafından karşılanmaktadır. Şirket, personel servisi kullanmayan çalışanlara ise ulaşım desteği sağlamaktadır.

BM'nin "Erişilebilir ve Temiz Enerji" başlıklı 7 no.lu SKA'sını destekleyen Şirket, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektrige geçiş süreçlerine katkıda bulunulması kapsamında I-REC ve eco-enerji etiketi alınmasını hedeflemektedir. Şirket Merkezinde 2021 yılından itibaren I-REC sertifikası alınmakta olup, bu kapsamda Şirket Merkezinde 2023 yılında 3.765,51 MW/h I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketiminde bulunulmuştur. Şirket Merkezinin elektrik tüketimi için 2024 yılında da I-REC sertifikası alınması planlanmaktadır.

Şirketin önemli taşınmazlarından olan ve kiralanabilir portföyün değer bazında yaklaşık %40'ını temsil eden Kanyon AVM ve TUTOM'da da I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketilmektedir. Ayrıca, portföyde yer alan İş Kuleleri Kule 2&3 kiracılarının bazıları da I-REC sertifikası almaktadır.

Şirket, çevre dostu teknolojileri desteklemekte olup, bilişim teknolojilerinde kullanılacak her türlü ekipmanın bütün yaşam döngüleri boyunca çevreye olan zararlı etkilerinin minimize edilmesini gözetmektedir. Bu kapsamda yürütülen çalışmalara aşağıda yer verilmiştir.

- Sanallaştırma çalışmaları kapsamında Şirket bünyesinde var olan 20 adet fiziksel sunucu 3 adet fiziksel sunucuya indirilerek; harcanan yıllık enerji tutarı 172.800 KW/h'dan 45.360 KW/h'a düşürülmüştür.
- Şirketin şantiye ve satış ofislerinin farklı lokasyonlarda konumlanabildiği hususu göz önünde bulundurularak, toplantıların fiziki yerine online yapılması için her şantiye ve satış ofisine konferans odaları kurulmuştur. Böylelikle, ulaşım için araç kullanılmaması sayesinde km başı 404 gram CO2 değerinde karbon salımı engellenmiştir.
- Dijital dönüşüm kapsamında geliştirilen "Gelen ve Giden Fatura" ve "Gelen Evrak" süreçleri ile kâğıt kullanımı asgari seviyeye indirilmiştir.
- Şirket'te bulunan yazıcılardan kart okuyucusu ile çıktı alınmakta ve böylelikle gereksiz çıktı alınmasının önüne geçilmektedir. Gerek daha az kâğıt çıktı alınması gerekse yazıcıların Ysoft uygulaması sayesinde 2022 yılındaki kazanç 2.616 litre su, 405 KW/h enerji ve 26 kg CO2 şeklindedir.
- Hurdaya ayrılan tüm elektrikli cihazlar, Şirket adına TEMA üzerinden ağaç dikilmesi şartıyla eritmeye gönderilmekte, karasal ekosistemin korunmasına destek olunmaktadır.

Şirket, e-posta sunucusundaki veri tabanı disk boyutunun azaltılması hedefiyle çalışanları, Outlook ve online arşivlerindeki yüksek boyutlu ve tutulmasına gerek duyulmayan e-postaları silmeye teşvik etmek için çalışmalara başlamıştır. Söz konusu dijital temizlik ile veri depolama cihazının değişim ihtiyacının ortadan kaldırılması ve Şirketin enerji tüketiminin sınırlandırılması amaçlanmaktadır. Ayrıca, yeni bir satın alma yapılmaması, söz konusu cihazın üretimi için harcanan enerji kalemlerinin sıfırlanmasına da katkı sağlayacaktır.

Şirket, çevresel etkilerini azaltmak için, politikalarında düzenlenen ana hedefler kapsamında kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiş olup, hedeflerin ilerleme durumu iş bu rapor vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

Şirket; operasyon veya faaliyetleri gereği herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dâhil olmayıp, karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır. İlaveten, mevcut durumda karbon kredisi kullanımı olmayan Şirket, öncelikli olarak doğrudan ve dolaylı emisyonlarını (Kapsam 1 ve Kapsam 2) azaltmayı hedeflemekte olup, karbon kredisi alınması konusunun değerlendirilmesi gelecek dönemlerde gündeme alınabilir.

Şirket; sivil toplum kuruluşları, üniversiteler, kamu kuruluşları başta olmak üzere çeşitli paydaşlar ile iletişim ve iş birliği içinde Türkiye'deki ve dünyadaki son gelişmeleri takip etmeye özen göstermektedir. Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olunmamış ve söz konusu kurum ve kuruluşlarla herhangi bir iş birliği yapılmamıştır.

Şirket çevresel bilgilerini, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik Bölümü" ile Yıllık Faaliyet Raporlarında açıklamaktadır. Bunun yanı sıra geliştirilen projelere ilişkin olarak CED raporu vb. başvurular olursa, söz konusu raporlar da ilgili resmi otoriteler tarafından kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.

C. SOSYAL İLKELER

Şirket, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturmuş olup, söz konusu Politika'nın uygulanmasından insan kaynakları fonksiyonunun bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı sorumludur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve sorumlular, Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Şirket tüm faaliyetlerini Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin ilkeleriyle uyumlu olarak yürütür.

Şirket Sürdürülebilirlik Politikası'nın ayrılmaz bir parçası olarak tamamlayıcı nitelikte oluşturulan "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası", gereksinimler ve faaliyet koşullarındaki değişiklikler doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından düzenli olarak gözden geçirilir ve gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler Komite'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası hükümlerine uyumun denetimi, İç Sistemler Birimi tarafından gerçekleştirilir.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Çalışanlar arasında ırk, din, dil, mezhep veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, kültürel veya sosyal sınıf ayrımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi, tüm insan kaynakları yönetimi süreçlerinde fırsat eşitliği sunulması, çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması, adil ve rekabetçi bir ücret politikası uygulanması, çalışanların görüş ve şikayetleri için gerekli mekanizmaların oluşturulması, eğitim, gelişim ve yetenek yönetimi ile iş sağlığı ve güvenliğine verilen önem gibi esaslar üzerine oluşturulan “İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası”na Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar” bölümünden ulaşılabilir. Şirketin mal veya hizmet satın aldığı tedarikçilerin de, söz konusu Politika esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.

İnsan kaynakları yönetiminde söz konusu Politika esasları çerçevesinde hareket eden Şirket, faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarının devamını sürdürmek adına; çalışanların motivasyonunun sağlanması, çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil, eşitlikçi ve çağdaş bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilerek giderilmesine ilişkin gerekli desteğin sağlanmasını gözetir. İnsan kaynakları yönetimi kapsamında gerçekleştirilen faaliyetlere Yıllık Faaliyet Raporu’nun “İnsan Kaynakları Bölümü”nde yer verilmiştir.

Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimleri veya azınlık haklarını gözeterek Şirket; adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dâhil etmeyi amaçlar; ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayrım yapmaksızın, “eşit işe eşit ücret” prensibini esas alır. Engelli çalışan katılımının desteklenmesi, kadın çalışanlara eşit terfi şartlarının sağlanması gibi uygulamalarla ekonomik, çevresel ve toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin istihdamını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar. Tüm çalışan grupları için terfi şartları Şirket içi yazılı kurallar ile oluşturulmuştur. Çalışanların terfi kararları, Personel Komitesi tarafından norm kadro, kıdem yılları ve performans sonuçları baz alınarak belirlenmektedir.

Şirket, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası’nda belirlenmiş olan fırsat eşitliği ve çeşitlilik ilkeleri doğrultusunda, BM’nin “Toplumsal Cinsiyet Eşitliği” başlıklı 5 no.lu SKA’sını destekler nitelikte “Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası”nı oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Şirket ulusal ve uluslararası düzeyde cinsiyet eşitliğini savunan inisiyatiflerin, Şirket amaç ve stratejileriyle uyumlu, etki alanı yüksek ve gelişim fırsatı sunan bildirgelerine imzacı olmayı hedeflemekte olup, yıl içerisinde WEPs (Women’s Empowerment Principles)/Kadının Güçlenmesi İlkeleri’ne imzacı olunması için aksiyon alınmış olup, Şirket raporlama tarihi itibarıyla WEPs imzacısıdır. Şirket, çalışanlarının toplumsal cinsiyet eşitliği konusundaki farkındalıklarını artırmak amacıyla yıl içerisinde toplumsal cinsiyet eşitliği eğitimi düzenlemiştir. Ayrıca Şirket, kadın girişimcilerden ürün/hizmet tedarik edilmesini gözetmekte olup, yıl içerisinde Şirket çalışanlarına özel günlerde verilen hediyelerin içerikleri; kadın girişimcilerin ürettiği ve/veya tedarik ettiği ürünlere öncelik verilerek oluşturulmuştur.

Kuruluş tarihinden bu yana kadın emeği yoğun iş gücüne sahip olan Şirket, yönetim kadrolarında kadın çalışanlara görev verir. 2023 yıl sonu itibarıyla çalışan sayısı 70 olan Şirket’in, kadın çalışan oranı %46’dır. Kadın çalışan oranı üst düzey yöneticilerde %36, orta düzey yöneticilerde %50 iken, Şirket’in tüm yöneticileri içerisinde kadın çalışan oranı %42’dir. Çalışanların; cinsiyet, yaş ve eğitim olarak dağılımına Yıllık Faaliyet Raporu’nun “İnsan Kaynakları Bölümü”nde yer verilmektedir.

Şirket, tabi olduğu mevzuat uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik vermekte, aynı zamanda Yönetim Kurulu yapılanmasında çeşitliliği de gözetmektedir. Mevcut Yönetim Kurulu, finans, bankacılık, inşaat, mimarlık, muhasebe-mali konularda yetkinlik ve tecrübeye sahip üyelerden oluşmaktadır. Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında bir kadın üye bulunmaktadır.

2023 yılında yeni istihdam edilen çalışanlarda kadın çalışan oranı %50 olup, işe istihdam edilen çalışanların yaş ortalaması 27’dir. Şirkette işten ayrılma oranı ise 2023 yılında %11¹ olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında işten ayrılanların %62’si kadın çalışan olup, işten ayrılanların yaş ortalaması 54’tür.

Kadın çalışanlara eşit terfi şartları sunan Şirkette, raporlama döneminde terfi eden çalışanlar içinde kadın çalışan oranı %55 olarak gerçekleşmiş olup, hamilelik sürecinde olan bir kadın çalışan yöneticilik seviyesine terfi etmiştir. Ayrıca Şirket, kadın çalışanlarına doğum öncesi ve sonrası tüm yasal hakları kapsamında bilgilendirme yapar, çalışanların haklarını gözetir. Şirket Merkezinde, doğum sonrası aktif iş hayatına dönen kadın çalışanların kullanabilecekleri süt odası bulunmaktadır. Kadın çalışanlar arasında doğumdan sonra işe dönme ve işte kalma oranı %100’dür.

Çalışanlara verilen analık ve babalık izinleri tüm yasal düzenlemeler ile paralel şekilde düzenlenmiş olup, Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği içerisinde tüm çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Kadın çalışanlara, analık halinde tanınan 16 haftalık ücretli doğum izninin yanı sıra; kullanabilecekleri kısmi süreli analık izni, yarı çalışma olanağı, 6 aylık ücretsiz izin ve süt izni konularında düzenli bildirimler yapılmaktadır. Şirkette babalık izni ise 5 iş günü olarak kullanılmaktadır.

Şirket, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması için gerekli önlemleri alır. Şirket çalışanları, iş yerinde her türlü kötü muamele, ayrımcılık veya taciz eylemlerine neden olabilecek hareketlerden kaçınır. Bu tür durumlarda çalışanlar, İnsan Kaynakları Portalı Öneri & Şikayet alanı ile Etik Hat başta olmak üzere kendilerine sunulmuş tüm iletişim kanalları üzerinden durumu bildirmekle yükümlüdür. 2023 yılı içerisinde, çalışanlar tarafından ayrımcılık ya da kötü muamele konusunda herhangi bir şikayet iletilmemiştir.

İnsan hakları ve çalışan haklarına saygı prensibiyle faaliyet gösteren Şirket, insana yakışır olmayan her türlü hak ihlaline karşı gerekli önlemleri alır. BM'nin "İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme" başlıklı 8 no'lu SKA'sını destekleyecek şekilde, insan haklarına aykırı şekilde zorla çalıştırma, çocuk işçi çalıştırma, bulunduğu tehlike sınıfından daha yüksek oranlı işlerde çalıştırma vb. gibi uygulamalar İş GYO'da söz konusu olamaz. Şirket, 18 yaşın üstündeki kişileri istihdam etmekte olup, söz konusu yaş sınırı, işe alım kriteri olarak Şirket iç düzenlemelerinde de yer almaktadır. Şirketin İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası uyarınca tedarikçilerin de bu kapsamda hareket etmesi beklenir.

İş GYO, çalışanların görüş, öneri, şikayet ve değerlendirmelerini iletebilecekleri açık, şeffaf ve samimi iletişim kanalları ile anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları kullanır. Uyuşmazlık çözüm süreçlerine Şirket uygulamaları kapsamında yer verilmiş ve çalışanların bilgi sahibi olması sağlanmıştır.

Her bir çalışan gerek kendi yöneticileri gerekse İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi aracılığıyla görüş, öneri, şikayet ve değerlendirmelerini iletebilir. Ayrıca Şirket, İnsan Kaynakları Portalı üzerinden çalışanların görüş, öneri, memnuniyetlerini bildirebildikleri; şikayet ve anlaşmazlıkların çözümü için kendilerini ifade edebilecekleri bir kanal oluşturmuştur. Bunun yanı sıra, Şirket çalışanları açısından sonuç doğuran önemli kararlarda anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanabilmektedir.

Çalışanların, kurum kültürü ve değerleri, yönetim uygulamaları, iletişim ortamı ve benzeri alanlar açısından Şirketi değerlendirmeleri ve aynı zamanda Şirket politika ve uygulamalarının güçlü ve iyileştirmeye açık alanlarının saptanması için 2023 yılı raporlama dönemi içerisinde çalışan bağlılığını ölçmeye yönelik anket yapılmıştır.

İşe alım, kariyer planlama, ücret ve yan hakların yönetimi, performans yönetimi ve ödüllendirme, işten ayrılma ve tazminat gibi temel insan kaynakları süreçleri tüm çalışanlar ile paylaşılr; çalışanın talep etmesi veya ihtiyaç duyulması durumunda bu kapsamda bilgilendirme toplantıları yapılır.

Şirket faaliyetlerinde verimliliği ve iş yaşamının niteliğini yükseltmeyi amaçlayan insan kaynakları yönetimi; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın gerçekleştirir, fırsat eşitliği sunan adil bir işe alım süreci yürütür. İşe alım sürecine ilişkin aşamalar ve yetenek kazanımında kullanılan tüm araçlar adaylar ile mutlaka paylaşılır.

İş GYO, farklı kademelerde yer alan tüm yönetici ve uzmanlık pozisyonları için gereken kalifiye iş gücünün fırsat eşitliği esasıyla yetiştirilmesini benimser ve yetkinlik gelişim sistemlerinin uygulanmasını esas alır. Şirket bünyesinde açık pozisyon oluşması durumunda, söz konusu pozisyona bağlı olarak, fırsat eşitliği gözetilerek, öncelikle iç kaynaklardan temin yoluna gidilebilir.

İş GYO, etik değerleri ve stratejik hedefleriyle uyumlu, adil ve rekabetçi bir ücret ve ödüllendirme anlayışı benimser, cinsiyet dâhil hiçbir ayırım olmaksızın "eşit işe eşit ücret" prensibini esas alır. Şirket, ücretlerin belirlenmesinde çalışanların iş ve görev bazıları ağırlıklarını esas alan ücret kademelendirme sistemi kullanır. İşe ve unvana ilişkin görev tanımları ile performansa ilişkin uygulama esasları yazılı hale getirilmiş ve çalışanlara duyurulmuştur.

Uygulanmakta olan Ücret Politikası, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yapılan ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası çerçevesinde, çalışanlarını kapsayan tüm süreç ve uygulamalarda her türlü ayrımcılığı reddeden İş GYO'da; bütün çalışanlara Ücret Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve İnsan Kaynakları Yönetmeliği esaslarına göre ücretlendirme yapılır. Şirket kadrosunda bulunan tüm çalışanlar asgari ücretin üzerinde ücretlendirilmektedir.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Şirketin kamuya açıklanan Ücret Politikası, her kademedeki yönetici ve çalışan için geçerli olup, Şirketin her kademedeki yönetici ve çalışanlarına verilecek ücretlerin; Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olması ve Şirketin sadece kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmemesi esastır. Performansa dayalı teşvik ödemeleri; miktarları önceden garanti edilmeksizin, alınan risklerin vadesi de dikkate alınmak suretiyle, Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlı olarak belirlenir. Performansa bağlı teşvik ödeme kriterleri belirlenerek çalışanlara duyurulur; belirlenmiş kriterler düzenli olarak gözden geçirilir. Şirket Ücret Politikası'nın tam metnine internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar" bölümünden erişilebilir.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların belirlenmesi ve bu konularda Yönetim Kurulu'na öneri sunulması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumluluğundadır.

Şirket'in çalışanlara sağladığı yan haklar ve/veya faydalar Şirket içi düzenlemelerle belirlenir, çalışanlar ücret ve yan hakların yönetimi konusunda bilgi sahibidir. Şirketin Tazminat Politikası kamuya açıklanmış olup, Politika'ya Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

BM'nin "Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam" başlıklı 3 no.lu SKA'sını destekler nitelikte, Şirket çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kurumsal sağlık sigortası sağlanmakta olup, tüm çalışanlara hayat sigortası yapılmakta, çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunulmaktadır. Şirket, çalışanlarının iş-yaşam dengesini kurabilmelerine destek olabilmek ve çalışan memnuniyetini arttırmak amacıyla hem çalışanların hem de aynı evi paylaşan aile bireylerinin yararlanabileceği "Çalışan Destek Programı" hizmeti sunmaktadır. Çalışan Destek Programının içeriği; diyetisyen, psikolojik danışmanlık ve ihtiyaç duyulan herhangi bir konuda çalışanların danışabilecekleri alanları kapsamaktadır. Ayrıca Şirket tarafından çalışanlara; Anadolu ve Avrupa yakası olmak üzere iki farklı yerleşkede, haftanın tüm günlerinde faydalanabilecekleri spor salonu üyeliği ücretsiz olarak sunulmaktadır.

Ayrıca 2023 yılı içerisinde, Şirket çalışanlarının alım güçlerini desteklemek amacıyla çalışanlara, belli bir dönemle sınırlı olmak üzere gelir desteği sağlayan uygulamalar sunulmuştur.

Şirket, okul öncesi ve ilköğretim kademelerinde çocuğu bulunan tüm çalışanlara okulun ilk günü için ücretli idari izin kullanılmaktadır. Ayrıca, okul öncesi, ilköğretim, ortaokul ve lise kademelerinde çocuğu bulunan tüm çalışanlara karne günlerinde yarım gün ücretli idari izin kullanılmaktadır.

Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir. Şirket, çalışanların da görüşlerini alarak her yıl, tüm çalışanların katılımını amaçlayan motivasyon etkinlikleri düzenler. 2023 yılı raporlama döneminde, Şirket tarafından çalışanlara yönelik kahvaltı organizasyonu, yeni yıl yemeği, hizmet hatırası töreni, doğum günü kutlamaları ve waffle günü gibi etkinlikler gerçekleştirilmiştir. Çalışanların iş/özel hayat dengesini gözeterek Şirket; gerek tüm çalışanlarına sunduğu çalışan destek hizmeti gerekse özel gün ve doğum, evlenme gibi özel durumlar için sağladığı yan fayda ve destekler ile çalışanlarına her zaman yanında olduğunu hissettirir. Ayrıca, Şirkette belli kıdem yılını dolduran çalışanlara hizmet hatırası ödülü verilir.

İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen ve çalışan memnuniyetini gözeterek Şirket, çalışanların bu konudaki beklentilerini de dikkate alarak yıl içerisinde uzaktan çalışma modelini kapsayacak şekilde "Hibrit Çalışma Modeli" uygulamasına geçmiştir.

Şirket, çalışanların eğitimi ve gelişimi kapsamında "Performans ve Yetkinlik Gelişim Sistemi"ni esas alır. Yetkinlik bazlı söz konusu sistem; çalışanların kendi sorumluluk alanlarındaki hedeflerine ulaşmasına yönelik olarak kendilerinden beklenen davranış ve tutumların netleşmesini, çalışanların Şirket bütününe olan katkılarını görmelerini sağlarken; iş tatmininin ve motivasyonun güçlendirilmesini amaçlar. Tüm çalışanların aktif olarak yer aldığı ve çalışanlar için bir nevi gelişim yolculuğu olarak görülen bu sistemin çıktıları, çalışanların potansiyellerinin ortaya çıkartılmasında araç olarak kullanılır. Ayrıca, sistem çıktıları sonucunda çalışanların gelişim alanlarını destekleyici eğitimler düzenlenir. 2023 yılı raporlama döneminde performans değerlendirmesi kapsamında bulunan çalışanların tamamına (64 kişi) bağlı oldukları üst düzey yönetici katılımı eşliğinde geri bildirim toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Hayat boyu öğrenme felsefesiyle yürütülen eğitim ve gelişim faaliyetleri kapsamında; çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerin, Şirket hedefleriyle uyumu ve çalışanların eğitim sonuçlarını iş ve özel hayatlarına yansıtabilmesi amaçlanır. Şirket, tüm çalışanlarının fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamayı gözetir.

Bu yaklaşımla, 2023 yılında da Şirketin yönetsel stratejilerine paralel olarak çalışanların eğitim programlarına katılımının sağlanmasına devam edilmiştir. Dönem içinde eğitim faaliyetleri; teknik ve mesleki eğitim programları, bireysel katılımlı dış eğitimler, seminerler, e-öğrenme platformu ve zorunlu koruyucu eğitimler şeklinde gerçekleştirilmiştir. 2023 yılında çalışan başına ortalama 11 saatlik eğitim gerçekleştirilmiştir. Dönem içerisinde çalışanlar, hem mesleki hem de kariyer gelişimlerine yönelik olarak, enflasyon muhasebesi, SMMM ruhsat yeterliliği, kentsel dönüşüm, finansal yapı, transfer fiyatlandırması, borçlanma araçları, ileri Excel ve insan kaynakları analitiği gibi farklı konulardaki eğitimler ile TSPB tarafından düzenlenen yatırımcı buluşmalarına katılım sağlamışlardır. Ayrıca Şirketin tüm çalışanları için düzenlenen “Sürdürülebilirlik” ve “Toplumsal Cinsiyet Eşitliği” eğitimleri ile de tüm çalışanlara yaşanabilir bir gelecek için farkındalık kazandırılması amaçlanmıştır.

İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bir bakış açısına sahip olan İş GYO, bütün Birimler ile iş birliği içinde, çalışanın katılımını temel alan adil bir çalışma biçimi benimser. Tüm insan kaynakları süreçlerinde yenilikçiliği ve yaratıcılığı destekler.

Dijital dönüşüme önem veren İş GYO; tüm insan kaynakları fonksiyonlarının yürütülebildiği, çalışanlara kullanım kolaylığı sağlayan, esnek ve ihtiyaçlara yönelik uyarlanabilir bir insan kaynakları portalı kullanmaktadır. Söz konusu portal üzerinden çalışanlar, insan kaynakları süreçlerine şeffaf şekilde ulaşabilmekte, bulut tabanlı olan uygulamaya internetin olduğu her cihazdan erişebilmektedir. Ayrıca mevcut insan kaynakları uygulamalarının mümkün olduğunca dijital ortam üzerinden iz kaydı yaratacak biçimde yürütülmesi amaçlanmakta ve alınan kağıt çıktı sayısının azaltılarak doğanın korunması gözetilmektedir.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirketin ölçeği gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, bugüne kadar çalışanlardan bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir. Benzer şekilde, Şirket ölçeği gereği toplu iş sözleşmesine ihtiyaç duyulmamaktadır. 2023 yılı raporlama dönemi içerisinde sendika örgütleri tarafından temsil edilen veya toplu iş sözleşmesi kapsamında olan çalışan bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket, sendika üyeliğine ve toplu sözleşme hakkına saygı duyar. Tüm çalışanlar, sendikal üyelik konusunda serbesttir ve hür iradeleriyle hareket eder. Şirket'in, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkını engelleyici bir düzenlemesi bulunmamaktadır.

Çalışanlar için sağlıklı ve huzurlu bir çalışma ortamı oluşturulmasını gözetken Şirket, Covid-19 salgını kapsamında gerekli tedbirleri almış, bu süreçte çalışanların mali ve sosyal haklarında herhangi bir kesintiye gitmemiştir. Ayrıca Şirket Merkezi'nin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde, çalışanların ihtiyaç duyduklarında muayene olabileceği doktor ve sağlık personeli bulunmaktadır.

İş sağlığı ve güvenliği konusu, insan kaynakları politika ve uygulamalarının önemli unsurlarından biridir.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili yasal mevzuat ve uygulamalar kapsamında, çalışanlarına sağlıklı, güvenli bir iş ortamı sağlayarak önleyici, düzeltici ve koruyucu yaklaşımlar ile bu konudaki süreçlerini sürekli iyileştirir. Çalışanlarına düzenli olarak iş sağlığı ve güvenliği eğitimi sunar ve bu alanda farkındalık sağlayarak gerekli bilgilendirmeleri yapar. Bu kapsamda, İş Sağlığı ve Güvenliği konusunda çalışanlara yasal düzenlemelere uygun olarak 3 yılda bir eğitim tekrarı sunmaktadır. Raporlama dönemi içerisinde eğitim tekrar tarihi gelmediğinden, tekrar eğitimi verilmemiştir. Diğer yandan dönem içerisinde işe alınan çalışanlara toplam 64 saatlik iş sağlığı ve güvenliği eğitimi verilmiştir. Şirket İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi tarafından çalışanlara periyodik olarak iş sağlığı ve güvenliği, acil durum, deprem, ilk yardım vb. konularda farkındalık e-postaları gönderilmektedir.

Şirket, “İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası”nı oluşturmuş ve tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar” bölümünden ulaşılabilir.

İş GYO'nun tüm çalışanlarını, müşterilerini, ziyaretçilerini ve hizmet sağlayıcılarını kapsayan Politika, güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı yaratmak ve koruyucu sağlık uygulamalarını arttırmak amacıyla oluşturulmuş olup, Şirketin iş sağlığı ve güvenliği konusundaki uygulama esaslarını, yapılanmayı ve her sorumlu taraf bazında yükümlülükleri belirler.

Politika'nın uygulaması, Kurumsal Yönetim Komitesi gözetiminde, Şirket içi iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının koordinasyonunu sağlamaktan sorumlu olan İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu tarafından gerçekleştirilir. İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu, Şirketin farklı çalışanları ile iş yeri hekimi ve İSG uzmanından oluşmakta olup, Kurul, 3 ayda bir düzenli olarak toplanır.

Politika, yılda en az bir kez olmak üzere, gereksinimler, faaliyet koşullarındaki değişiklikler ve yasal düzenlemeler doğrultusunda gözden geçirilir. Gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

İş kazalarının önlenmesi ve sağlığın korunması amacıyla;

- Çalışanlara yönelik eğitim ve bilgilendirme faaliyetleri yürütülür,
- Sağlık gözetimi kapsamında iş yeri hekimleri tarafından çalışanların işe giriş ve periyodik muayeneleri yapılır, işyerinde, iş güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi öncülüğünde, risk analizi ve saha gözlem çalışmaları düzenli olarak yapılır ve yenilenir,
- Acil durum eylem planları oluşturulur,
- İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu toplantıları düzenli olarak gerçekleştirilir,
- İş kazası ve meslek hastalığı gibi durumlarda kaza kanaat analizi yapılarak konuyla ilgili iyileştirme prosedürleri oluşturulur,
- Şirkette yapılan saha gözlem ve tespitleri, ramak kala vakaları ve kaza kanaat analizleri ile elde edilen veriler ve bulgular doğrultusunda gerekli iş birimleri ile düzenleyici, önleyici faaliyetler organize edilir.

Şirket, iş kazalarına yönelik ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri, iş kazalarını ve kaza istatistiklerini hizmet alınan OSGB'ye, işyeri doktoruna ve ilgili mercilere bildirmektedir. 2023 yılı içerisinde hiçbir çalışanda iş kazası nedeniyle bir milyon saate göre yaralanma ya da ölüm gibi daha ağır sonuç doğuran bir durum söz konusu olmamıştır. Diğer yandan, yürütülen faaliyetler nedeniyle çalışanlarda 2 iş günü kaybı oluşmuştur.

Mevcut yasal düzenlemeler kapsamında; iş sözleşmesi ile bağlı bulunan tüm çalışanların iş sağlığı ve güvenliği eğitimi alması, iş verenlerin iş kazalarını, kaza istatistiklerini, alınan önlemleri ilgili mercilere bildirmeleri zorunludur. Bu kapsamda, Şirketin mal veya hizmet satın aldığı tüm tedarikçilerin, Şirketin kamuya açıklanmış “Tedarikçi Yönetimi İlkeleri”nde de yer verildiği üzere, insan haklarına saygı ve iş sağlığı ve güvenliği unsurları başta olmak üzere, Şirketin kamuya açıklanmış “İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası”nın esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.

Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası’nı oluşturmuştur. Söz konusu Politika’ya internet sitesinin “Kurumsal/Kişisel Verilerin Korunması” bölümünden ulaşılabilir. Şirket ayrıca Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Söz konusu kurallara internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Etik Kurallar” bölümünden ulaşılabilir.

Faaliyetlerini BM’nin “Barış, Adalet ve Güçlü Kurumlar” başlıklı 16 no’lu SKA’sını destekleyecek şekilde yürüten Şirket, pay sahipleri, müşteriler, alacaklılar, tedarikçiler ve personelden oluşan ve menfaat sahipleri olarak adlandırılan grubun, yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmeleri amacıyla Etik Hat oluşturmuştur. Etik Hat İletişim Formu’na Şirket internet sitesi üzerinden ulaşılabilir.

Ayrıca, Şirket internet sitesinde açıklanan Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası’na aykırı olan hareketleri veya teşebbüsleri dürüstlük ve şeffaflık ilkeleri çerçevesinde hareket ederek iyi niyetle ihbar eden çalışanlar, buna bağlı olarak herhangi bir ceza ve/veya kötü muameleye maruz bırakılmaz. Şirket’in Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası’na, Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar” bölümünden ulaşılabilir. Yıl içerisinde çalışanlara, konuya ilişkin farkındalıklarını artırmak amacıyla “Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Eğitimi” verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından ÇSY faktörleri kapsamında oluşturulan ve Yönetim Kurulu kararıyla yürürlüğe giren ÇSY Politikaları Şirket çalışanlarıyla yazılı olarak paylaşılmış, ayrıca ÇSY politikaları ve uygulamaları kapsamında çalışanlar için bilgilendirme toplantıları yapılmıştır. Kısa vadeli hedeflerle uyumlu olarak, yıl içerisinde Şirket çalışanlarına ÇSY konularındaki gelişimini desteklemek amacıyla sürdürülebilirlik konusunda eğitim verilmiştir.

Şirket, müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin “Müşteri Memnuniyeti Politikası”nı oluşturmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşlarının bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politika’ya Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar” bölümünden ulaşılabilir.

Şirket, faaliyetlerinden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşlarıyla olan iletişimini hesap verebilirlik ve şeffaflık anlayışıyla etkin bir şekilde yürütmeyi gözetmektedir. Şirketin iletişimde bulunduğu paydaşların başında çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve pay sahipleri gelmektedir.

Şirketin en önemli paydaşı olan çalışanlarla açık, şeffaf ve samimi iletişim kanallarının kullanıldığı bir iletişim yürütülmektedir. Ayrıca çalışanlarla yıllık performans geri bildirim değerlendirmeleri ve motivasyon etkinlikleri, hizmet hatırası ödülleri ve aylık olarak düzenlenen doğum günü kutlamaları gibi çalışanların sosyalleşmesini sağlayan etkinliklerle bir araya gelinmektedir.

Şirketin kiralama ve satış faaliyetleri kapsamında kiracılar, konut alıcıları ve emlak ofisleriyle iletişim halinde olunmaktadır. Söz konusu paydaşlarla yüz yüze görüşme, e-posta, telefon ve video görüşmeler ile dijital platformlar (internet sitesi, sosyal medya hesapları, şikayet siteleri vb.) vasıtasıyla düzenli olarak iletişim içerisinde olunmaktadır.

Şirketin proje geliştirme faaliyeti kapsamında tedarikçilerle sürekli iletişim halinde olunmakta, proje bazında değişmekle birlikte, tedarikçilerle ağırlıklı yüz yüze olmak üzere e-posta, telefon ve video görüşmeler vasıtasıyla düzenli olarak iletişim içerisinde olunmaktadır.

Şirket; pay sahipleri, analist, portföy yöneticisi gibi Şirket faaliyetleri hakkında bilgi talep eden paydaşlarla yazılı ve sözlü ortamda iletişim kurmakta, talep edilmesi durumunda ise söz konusu taraflarla toplantı organize edebilmektedir. Bahsi geçen paydaşlar, Şirketin Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü ile her zaman iletişime geçebilmekte olup, genel kurul, finansal sonuçların açıklanması gibi dönemlerde ilgili paydaşların bilgi taleplerinde artış gözlenebilmektedir.

Faaliyetleri kapsamında veya ilgili taraflardan gelen talep doğrultusunda kamu ve özel sektör kuruluşları gibi paydaşlarla da iletişim halinde olan ve sivil toplum kuruluşları ile iş birliği içinde çalışmalarını yürüten Şirket; sermaye piyasaları ve sektöre ilişkin taslak düzenlemelere görüş vermekte, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek vermektedir.

Şirketin, sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği uluslararası raporlama standardı bulunmamakta olup, Şirket, Kadının Güçlenmesi İlkeleri'nin imzacısıdır. Uluslararası raporlama standartlarının benimsenmesi ve/veya uluslararası başka prensip veya kuruluşlara dâhil olunması konusu ilerleyen dönemde değerlendirilecektir.

ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirmeyi gözetken Şirket, Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olunması hedefi doğrultusunda gerekli çalışmalara yıl içerisinde başlamış olup, söz konusu endekse 2024 yılı içerisinde dâhil olunması hedeflenmektedir.

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Şirketin tüm kilit fonksiyonlarını kapsayacak şekilde oluşturulan "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" aynı zamanda çalışanlar başta olmak üzere Şirket'in diğer önemli menfaat sahipleri olan müşteriler ve tedarikçileri de temsil etmektedir. Farklı türde menfaat sahibini temsil etmeye imkân veren söz konusu yapılanma sayesinde, menfaat sahiplerinin görüşülen sürdürülebilirlik konularına ilişkin görüşleri hakkında bilgi sahibi olunmakta ve böylelikle menfaat sahiplerinin görüşleri sürdürülebilirlik alanındaki tedbirlerin ve stratejilerin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ayrıca Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası'nda da yer aldığı üzere, orta ve uzun vadeli stratejileri benimserken, müşteri, tedarikçi veya iş ortaklarının hak ve menfaatleri ile kamu yararını gözetir.

Mevcut durumda aktif olarak yürütülen bir sosyal sorumluluk projesi bulunmayan Şirket, yaşadığımız dünyaya, topluma ve insanımıza karşı sorumluluğunu yerine getirirken tüm paydaşları nezdinde değer yaratma önceliğiyle hareket etmektedir. Şirketin kamuya açıklanmış Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası kapsamında eğitim, çevre ve doğa, kültür sanat ve toplumsal cinsiyet eşitliği önceliklendirilen konular olarak öne çıkmaktadır. Şirket Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası'na, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Kurumsal Sosyal Sorumluluk ve Bağış Politikası" bölümünden ulaşılabilir.

Sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemine ilişkin farkındalığın artırılmasına ilişkin olarak çalışanlar için bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde, kısa vadeli hedeflerle de uyumlu olarak, çalışanlara sürdürülebilirlik konusundaki farkındalıklarının artırılması amacıyla Sürdürülebilirlik Eğitimi, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Eğitimi ve Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Eğitimi verilmiştir.

Müşteri ve tedarikçilerin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesinin artırılmasının önemine inanan Şirket, çalışanlar dışındaki menfaat sahiplerinin farkındalıklarının artırılmasına yönelik alınabilecek aksiyonları değerlendirecektir.



DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

Denetimden Sorumlu Komite Raporu, Komite olarak sorumluluklarımıza bağlılığımızı ve yıl boyunca görevimizi ne şekilde yerine getirdiğimizi açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

Temel Amaç:

Denetimden Sorumlu Komite'nin temel amacı; Şirketin finansal raporlarının ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun olarak hazırlanmasının, Şirketin iç sistemlerinin etkinlik ve yeterliliğinin ilgili mevzuat ile Şirket politikaları çerçevesinde gözetiminin yapılmasıdır.

Komite Üyeleri:

Denetimden Sorumlu Komite'nin üyelerinin tamamı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtildiği şekilde, bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmakta olup; Komite'nin 2 üyesi bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği'nde belirlenen kriterlere göre seçilen Komite üyeleri Sayın İlkey Arıkan ve Sayın Prof. Dr. Arzu Erdem olup; başkanlık görevi Sayın Arıkan tarafından yürütülmektedir. Komite üyeleri, diğer profesyonel faaliyetleri kapsamında edindikleri geniş ticari ve finansal tecrübeleriyle komiteye katkı sunmaları amacıyla seçilmiştir.

Sorumluluklar:

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları, Komite'nin Görev Yönetmeliği ile düzenlenmiş olup bunlara aşağıda yer verilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol ile iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirketin muhasebe, iç kontrol ve iç denetim sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuçta bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu'nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Komite'nin Görev Yönetmeliği, Şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.isgyo.com.tr'de yer almaktadır.

Komite Performansının Değerlendirilmesi:

Şirketin iç sistemlerinin işleyişi ve etkinliğinin gözden geçirilmesi kapsamında, Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite'nin performansı da değerlendirilmiş; bu bağlamda Komitenin, Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında etkin bir şekilde faaliyet gösterdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Toplantılar:

Komite, yıl içerisinde 8 kez toplanmış olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na 8 defa yazılı bildirimde bulunmuştur. Toplantılar; Komite faaliyetleri ve Şirketin finansal tabloları hakkında yönetim kuruluna bilgi sunulabilmesi amacıyla, Yönetim Kurulu toplantılarından önce gerçekleştirilmiştir.

Takvim yılı sonu ile bu raporun tarihi arasında, üyelerin tam katılımı ile gerçekleştirilen 1 adet Komite toplantısı daha düzenlenmiştir.

Faaliyetler:

Komite; yıl içerisinde finansal raporlama, iç denetim, iç kontrol ve dış denetim alanlarında çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Komite'nin gerçekleştirdiği faaliyetler aşağıda yer almaktadır:

Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiştir.

Şirket İç Denetim Birimi'nin yıllık denetim planına onay vererek denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim çalışmaları ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler hakkında bilgi almıştır.

Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Denetçi Etkinliği:

Bağımsız denetim sürecinin etkinliği, denetim döngüsünün başlangıcında kilit denetim konularının doğru bir şekilde tanımlanmasına bağlıdır. Kilit denetim konularının değerlendirilmesini içeren detaylı denetim planı, bağımsız denetçiler tarafından her yıl Komite'ye sunulmaktadır.

Komite, her yıl icranın bulunmadığı bir ortamda bağımsız denetçiler ile özel toplantılar yaparak, geribildirim için ek bir fırsat sağlamaktadır. Toplantıda görüşülen hususlar genel anlamda; denetçinin iş riski ve yönetim etkinliği üzerine değerlendirmesini, yönetimle olan karşılıklı iletişimlerinin şeffaflığını ve açıklığını, yönetim tarafından denetçilere uygulanan herhangi bir kısıtlamanın olup olmadığını ve denetçiler tarafından mesleki şüpheciliğin nasıl uygulandığı konularını içermektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Şirketimizin bağımsız denetim faaliyeti; 2017, 2018, 2019, 2020, 2021,2022 ve 2023 hesap dönemleri için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yürütülmüştür.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 24.441.021.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Stoklar	
31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 2.494.606.831 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 3.193.814.087 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi
Kilit Denetim Konusu	
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye Tükeçisi Finans Endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'un Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır. - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir. - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir. - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 23 Şubat 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi
23 Şubat 2024
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	112-113
Kâr veya Zarar Tablosu	114
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	115
Özkaynaklar Değişim Tablosu	116
Nakit Akış Tablosu	118
1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu	119
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	119
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	133
4. Bölümlere göre raporlama	134
5. Nakit ve nakit benzerleri	139
6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	139
7. Finansal borçlanmalar	140
8. Ticari alacaklar ve borçlar	142
9. Diğer alacaklar ve borçlar	143
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	143
11. Stoklar	146
12. Maddi duran varlıklar	147
13. Maddi olmayan duran varlıklar	148
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	148
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	149
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler	150
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	151
18. Özkaynaklar	151
19. Hasılat ve satışların maliyeti	153
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	153
21. Niteliklerine göre giderler	154
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	154
23. Finansman gelirleri/giderleri	155
24. Pay başına kazanç	155
25. İlişkili taraf açıklamaları	155
26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	159
27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	168
28. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	170
29. Raporlama döneminden sonraki olaylar	170
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	171



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.150.677.643	3.320.400.440
Nakit ve nakit benzerleri	5	638.676.694	2.053.268.101
Finansal yatırımlar	6	403.324.400	212.463.706
Ticari alacaklar	8	234.815.905	238.171.624
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	6.323.568	16.795.304
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		228.492.337	221.376.320
Diğer alacaklar	9	17.849.017	14.875.762
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		17.849.017	14.875.762
Stoklar	11	2.494.606.831	324.882.647
Peşin ödenmiş giderler	16	260.945.649	383.875.270
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	127.470.986	664.770
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		133.474.663	383.210.500
Diğer dönen varlıklar	16	100.459.147	92.863.330
Duran Varlıklar		29.004.366.552	26.341.837.437
Finansal yatırımlar	6	1.029.724.012	915.040.587
Ticari alacaklar	8	1.510.200	193.530
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.510.200	193.530
Stoklar	11	3.193.814.087	2.353.865.672
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	22.187.597	15.964.212
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	20.873.021.000	19.900.967.834
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	3.568.000.000	2.859.867.980
Maddi duran varlıklar	12	256.323.753	239.750.433
Maddi olmayan duran varlıklar	13	7.370.372	5.687.277
Peşin ödenmiş giderler	16	52.415.531	50.499.912
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		52.415.531	50.499.912
TOPLAM VARLIKLAR		33.155.044.195	29.662.237.877

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.681.882.954	5.766.030.615
Kısa vadeli borçlanmalar	7	2.356.830.460	4.585.725.710
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	1.385.180.460	1.499.263.829
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		971.650.000	3.086.461.881
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	119.354.925	1.014.061.297
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	--	202.086.831
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		119.354.925	811.974.466
Ticari borçlar	8	241.564.174	30.372.721
İlişkili taraflara ticari borçlar	25	36.148.362	12.302.520
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		205.415.812	18.070.201
Diğer borçlar	9	41.198.322	39.897.706
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		41.198.322	39.897.706
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	857.561.573	43.540.349
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		857.561.573	43.540.349
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	1.417.718	3.333.228
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	464.600	172.384
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		953.118	3.160.844
Kısa vadeli karşılıklar		23.951.036	10.503.752
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	2.196.660	1.579.891
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	21.754.376	8.923.861
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	40.004.746	15.180.469
Türev araçlar	6	--	23.415.383
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.440.000.895	14.335.307
Uzun vadeli borçlanmalar	7	2.425.965.414	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	153.092.438	--
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		2.272.872.976	--
Uzun vadeli karşılıklar		14.035.481	14.335.307
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	14.035.481	14.335.307
ÖZKAYNAKLAR		27.033.160.346	23.881.871.955
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	13.826.149.090	13.826.149.090
Pay ihraç primleri	18	6.757.466	6.757.466
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		95.205.572	75.183.993
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		105.742.676	83.179.256
Diğer kayıplar		(10.537.104)	(7.995.263)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	567.393.032	535.917.950
Geçmiş yıllar kârları	18	8.447.638.374	(121.791.396)
Net dönem kârı		3.131.266.812	8.600.904.852
TOPLAM KAYNAKLAR		33.155.044.195	29.662.237.877

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<i>1 Ocak- 31 Aralık 2023</i>	<i>1 Ocak- 31 Aralık 2022</i>
Hasılat	19	1.253.517.625	1.452.555.820
Satışların maliyeti (-)	19	(320.284.895)	(642.065.852)
Brüt Kâr		933.232.730	810.489.968
Genel yönetim giderleri (-)	20	(139.230.270)	(97.469.100)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(41.480.323)	(36.251.354)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	2.039.943.625	7.566.820.620
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(106.480.258)	(479.815)
Esas Faaliyet Kârı		2.685.985.504	8.243.110.319
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	42.168.852	33.929.363
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(11.321.090)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	4.591.328	1.278.649
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		2.721.424.594	8.278.318.331
Finansman giderleri (-)	23	(1.490.855.180)	(690.390.753)
Parasal kazanç/(kayıp)		1.900.697.398	1.012.977.274
Vergi Öncesi Kârı		3.131.266.812	8.600.904.852
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Kârı		3.131.266.812	8.600.904.852
Pay başına kazanç	24	0,0327	0,0897

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız</i>	
		<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<i>1 Ocak- 31 Aralık 2023</i>	<i>1 Ocak- 31 Aralık 2022</i>
Dönem kârı		3.131.266.812	8.600.904.852
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		20.021.579	75.183.993
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	12	22.563.420	83.179.256
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(2.541.841)	(7.995.263)
Diğer kapsamlı gelir		20.021.579	75.183.993
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.151.288.391	8.676.088.845



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	13.826.149.090	6.757.466
Transferler		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	13.826.149.090	6.757.466
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	13.826.149.090	6.757.466
Transferler		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	13.826.149.090	6.757.466

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar	
-	-	521.366.636	(3.706.958.257)	3.599.718.175	15.205.783.110	
- (7.995.263)	- 83.179.256	14.551.314 -	3.585.166.861 -	(3.599.718.175) 8.600.904.852	- 8.676.088.845	
(7.995.263)	83.179.256	535.917.950	(121.791.396)	8.600.904.852	23.881.871.955	
(7.995.263)	83.179.256	535.917.950	(121.791.396)	8.600.904.852	23.881.871.955	
- (2.541.841)	- 22.563.420	31.475.082	8.569.429.770	(8.600.904.852) 3.131.266.812	- 3.151.288.391	
(10.537.104)	105.742.676	567.393.032	8.447.638.374	3.131.266.812	27.033.160.346	



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
	Dipnot	denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
	referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(988.472.998)	(1.852.238.003)
Dönem kârı		3.131.266.812	8.600.904.852
Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	9.291.344	8.237.929
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		105.862.551	75.653.704
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(617.707)	32.722
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	11	106.480.258	75.620.982
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.464.253	2.039.123
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	6.464.253	2.039.123
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.816.814.996)	(7.368.352.694)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(1.766.573.064)	(7.228.631.175)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	(54.250.419)	(168.442.569)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	4.008.487	28.721.050
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler		(4.591.328)	(1.278.649)
- İştiraklerin dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler	3	(4.591.328)	(1.278.649)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.360.276.889	568.072.994
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19,22	(87.970.874)	(65.403.264)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.448.247.763	633.476.258
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(159.758.517)	(79.515.682)
Parasal (kazanc)/kayıpla ilgili düzeltmeler		(2.043.803.334)	(2.243.891.021)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		588.193.675	(438.129.445)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		8.224.029	66.358.341
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		10.471.736	(10.381.283)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(2.247.707)	76.739.624
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(2.973.255)	175.621
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(2.973.255)	175.621
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.814.675.331)	(943.190.716)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		121.014.002	(164.862.859)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		211.191.453	1.816.766
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		23.845.842	634.307
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		187.345.611	1.182.459
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.300.616	(3.782.577)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		1.300.616	(3.782.577)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		814.021.224	(287.020.479)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		814.021.224	(287.020.479)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(1.915.510)	(47.210.703)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		30.058.972	(88.950.772)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(7.595.817)	(85.724.546)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		37.654.789	(3.226.226)
		(1.045.560.126)	(1.904.796.822)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(2.909.182)	(894.186)
Alınan faizler	5,19	59.996.310	53.453.005
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		(988.472.998)	(1.852.238.003)
B. YATIRIM FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		148.706.300	(206.985.996)
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit girişleri		(400.000.000)	(13.722.285)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(215.089.649)	(769.463.606)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(4.984.334)	(14.302.566)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.461.325)	(10.243.731)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.523.009)	(4.058.835)
Alınan temettüler		2.000.000	823.865
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(469.367.683)	(1.003.650.588)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		272.426.845	3.588.657.962
Türev araçlardan nakit girişleri		-	70.616.426
Türev araçlardan nakit çıkışları		(27.423.870)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	14.980.939.554	6.036.081.749
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(13.425.406.597)	(1.946.617.529)
Ödenen faiz	7	(1.255.682.242)	(571.422.684)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		272.426.845	3.588.657.962
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.185.413.836)	732.769.371
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		159.758.517	79.515.682
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.025.655.319)	812.285.053
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		(416.910.652)	853.981.931
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	2.041.317.843	375.050.859
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler (A+B+C+D+E)	5	598.751.872	2.041.317.843

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 70'dir (31 Aralık 2022: 72).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 23 Şubat 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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 ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl Sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur.

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kâr veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar kârları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliliğinden elde edilmiştir.

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan spot kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tediyelerinden kaynaklanan kur farkı kârları/zararları kâr veya zarar tablosunda yer almaktadır.

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İ) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri - Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

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

TMS 1 Değişiklikleri - Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır.

Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri - Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TMS 12 Değişiklikleri - Uluslararası Vergi Reformu - İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

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



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 16 Değişiklikleri - Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 7 and TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

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

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri - Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

Amortisman

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

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

Sonraki maliyetler

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

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

İtfa payları

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

2.4.6 Stoklar

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

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) Finansal borçlar

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

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

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

iv) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemleri yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

v) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.4.8 Netleştirme

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

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10 Borçlanma maliyeti

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

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



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

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

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınincaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

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

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

2.4.16 Sermaye ve temettüleri

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

2.4.17 İlişkili taraflar

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

2.4.18 Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.4.19 Nakit akışları tablosu

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

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Cari oran dengesi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 4.150.677.643 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 3.681.882.953 TL olup, dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülükleri 468.794.690 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 857.561.573 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden takip eden yıl içerisinde yaklaşık 1,2 milyar TL üst hakkı dahil kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2023	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2022
Kanyon	50	22.187.597	50	15.964.212
		22.187.597		15.964.212

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

Kanyon	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	130.175.380	110.470.160
Duran varlıklar	8.000.039	7.870.667
Kısa vadeli borçlar	(87.048.608)	(80.666.389)
Uzun vadeli borçlar	(6.751.617)	(5.746.014)
Net varlıklar	44.375.194	31.928.424

Kanyon	2023	2022
Gelirler	371.359.192	296.740.154
Giderler (-)	(362.176.536)	(294.182.856)

Şirket, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 4.591.328 TL tutarında kârı (31 Aralık 2022: 1.278.649 TL) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
31 Aralık 2023								
Satış Gelirleri								
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-
Kira Gelirleri	16.167.054	147.798.783	1.223.477	4.266.967	186.185.834	-	10.164.934	301.331.963
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	174.201.500	-	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	283.670	-	427.462	-	-	-
Diğer Gelirler	-	385.906	-	-	1.079.868	-	-	-
Gayrimenkul Gelirleri	16.167.054	148.184.689	1.507.147	4.266.967	187.693.164	174.201.500	10.164.934	301.331.963
Konut Satış Maliyetleri	-	-	-	-	-	-	-	-
İşletme Giderleri	-	36.098.653	1.316.692	-	38.023.592	-	506.663	-
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	1.080.190	8.260.281	707.101	129.446	5.792.593	3.449.350	494.326	4.079.094
Sigorta Giderleri	319.517	2.506.916	215.478	109.457	636.727	-	23.429	5.263.685
Diğer	31.367	47.094	42.575	-	158.806	112.395	-	-
Satışların Maliyeti	1.431.074	46.912.944	2.281.847	238.903	44.611.718	3.561.745	1.024.418	9.342.779
Brüt Kâr	14.735.980	101.271.750	(774.700)	4.028.064	143.081.446	170.639.755	9.140.516	291.989.184
Sermaye yatırımları	164.333	16.574.475	-	-	9.456.174	-	256.629	-

İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/ Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
-	-	53.027.208	125.693.250	768.627	85.061.414	-	264.550.499
4.879.114	24.623.213	1.273.733	88.860	-	-	-	698.003.931
-	-	-	-	-	-	-	174.201.500
-	3.814.079	-	-	-	-	-	4.525.212
5.055	511.101	31.989	11.342	-	-	-	2.025.261
4.884.169	28.948.392	54.332.930	125.793.452	768.627	85.061.414	-	1.143.306.403
-	-	23.080.875	64.487.648	1.883.990	58.180.505	-	147.633.018
4.343.044	37.462.232	281	2.734.367	-	-	508.170	120.993.695
255.249	2.470.486	308.812	189.672	90.442	-	12.671	27.319.715
401.236	1.859.623	709.752	189.856	-	-	388.189	12.623.865
-	143.731	534.107	6.731	10.357.554	-	280.242	11.714.602
4.999.529	41.936.072	24.633.827	67.608.274	12.331.986	58.180.505	1.189.273	320.284.895
(115.360)	(12.987.680)	29.699.103	58.185.177	(11.563.359)	26.880.909	(1.189.273)	823.021.512
85.460	16.304.480	-	195.221	-	1.296.106.093	4.120.715.058	5.459.857.923



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
31 Aralık 2022								
<u>Satış Gelirleri</u>								
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--
Kira Geliri	14.783.992	104.312.749	1.019.466	3.512.869	146.705.412	--	6.446.065	266.837.948
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	155.990.370	--	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	32.534	273.098	--	274.108	--	--	--
Diğer Gelirler	--	151.038	--	--	1.164.166	--	--	--
Gayrimenkul Gelirleri	14.783.992	104.496.321	1.292.564	3.512.869	148.143.686	155.990.370	6.446.065	266.837.948
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--
İşletme Giderleri	--	57.458.453	1.238.765	--	33.775.402	--	1.424.960	--
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	1.022.163	8.181.365	669.288	116.825	5.452.387	3.261.928	462.993	3.864.322
Sigorta Giderleri	207.442	2.146.934	145.428	78.964	1.139.287	--	59.140	4.117.124
Diğer	1.901	146.745	11.020	--	150.222	--	--	--
Satışların Maliyeti	1.231.506	67.933.497	2.064.501	195.789	40.517.298	3.261.928	1.947.093	7.981.446
Brüt Kâr	13.552.486	36.562.824	(771.937)	3.317.080	107.626.388	152.728.442	4.498.972	258.856.502
Sermaye yatırımları	6.669	3.726.141	--	--	6.636.884	--	115.401	18.266

İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Kasaba Evleri	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
--	--	77.327.549	306.430.159	2.420.898	267.669.299	--	653.847.905
4.405.111	15.641.773	1.265.589	26.922	--	--	--	564.957.896
--	--	--	--	--	--	--	155.990.370
127.792	4.254.848	--	--	--	--	--	4.962.380
--	24.626	--	--	--	--	--	1.339.830
4.532.903	19.921.247	78.593.138	306.457.081	2.420.898	267.669.299	--	1.381.098.381
--	--	44.088.567	180.512.609	3.207.589	229.993.053	--	457.801.818
6.138.528	39.012.542	505.618	2.525.994	--	--	--	142.080.262
241.074	456.249	2.248.191	337.470	385.939	--	24.881	26.725.075
304.589	2.138.937	697.875	147.324	--	--	680.431	11.863.475
--	503.771	--	140.441	2.563.122	--	78.000	3.595.222
6.684.191	42.111.499	47.540.251	183.663.838	6.156.650	229.993.053	783.312	642.065.852
(2.151.288)	(22.190.252)	31.052.887	122.793.243	(3.735.752)	37.676.246	(783.312)	739.032.529
--	14.222.794	--	733.148	293.932	174.242.133	1.972.615.140	2.172.610.508



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Bölüm gelirleri	1.143.306.403	1.381.098.381
Dağıtılamayan gelirler	110.211.222	71.457.439
Toplam hasılat	1.253.517.625	1.452.555.820
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Bölüm giderleri	(320.284.895)	(642.065.852)
Toplam satışların maliyeti	(320.284.895)	(642.065.852)
Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bölüm varlıkları	30.100.732.133	25.439.584.133
Diğer varlıklar	236.326.105	238.365.154
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	2.789.276.172	3.984.288.590
Toplam varlıklar	33.126.334.410	29.662.237.877
Yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Bölüm yükümlülükleri	5.801.134.835	5.661.841.054
Diğer yükümlülükler	320.749.013	118.524.868
Toplam yükümlülükler	6.121.883.848	5.780.365.922

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	
Vadesiz mevduat	3.195.339	350.862.740	
Vadeli mevduat	635.431.355	1.691.510.777	
Yatırım fonları	-	10.883.049	
Diğer hazır değerler	50.000	11.535	
	638.676.694	2.053.268.101	
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(39.924.822)	(11.950.258)	
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	598.751.872	2.041.317.843	
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2023
TL	38,50 - 43	Ocak 2024	635.431.355
			635.431.355
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı (%)	Vade	31 Aralık 2022
Avro	0,01	Ocak 23	111.308.251
ABD Doları	0,40-0,60	Ocak 23	375.498.341
TL	17,00-22,00	Ocak-Şubat 2023	1.204.704.185
			1.691.510.777
31 Aralık 2022	Maliyet	Gerçeğe uygun değer	
Yatırım fonları	10.847.830	10.883.048	
	10.847.830	10.883.048	

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kur korumalı mevduat	-	212.463.706
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	403.324.400	-
Toplam	403.324.400	212.463.706

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.029.724.012	915.040.587
Toplam	1.029.724.012	915.040.587

31 Aralık 2023 tarihinde finansal yatırımlarda 245.035.164 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 227.034.685 adet).



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in cari dönem finansal yatırımlarında bulunan Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 100.Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu ve önceki dönem kur korumalı mevduata ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	212.463.706	-
Alımlar	400.000.000	206.985.996
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 22)	3.324.400	5.477.710
Çıkış (-)	(212.463.706)	-
31 Aralık bakiyesi	403.324.400	212.463.706

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	915.040.587	738.353.443
Alımlar	63.757.406	13.722.285
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 22)	50.926.019	162.964.859
31 Aralık bakiyesi	1.029.724.012	915.040.587

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	-	23.415.383
Toplam	-	23.415.383

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	2.356.830.460	3.084.748.048
Çıkarılmış bono ve senetler	-	1.500.977.662
Toplam	2.356.830.460	4.585.725.710

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	119.354.925	202.086.831
Çıkarılmış tahviller	-	811.974.466
Toplam	119.354.925	1.014.061.297

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	426.230.182	-
Çıkarılmış tahviller	1.999.735.232	-
Toplam	2.425.965.414	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	46,50 - 49,50	2.902.415.567	2.476.185.385	426.230.182
Toplam		2.902.415.567	2.476.185.385	426.230.182

31 Aralık 2022				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	13,50-33,00	3.286.834.879	3.286.834.879	-
Toplam		3.286.834.879	3.286.834.879	-

Şirket, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; bir kısmının vade sonu dönem içerisinde dolan, vadesi genellikle 6 ay ile 1 yıl arasında olan, %18,60-%53 faiz oranı aralığında toplam 12.629.153.470 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır (Şirket, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; bir kısmının vade sonu dönem içerisinde dolan, vadesi genellikle 6 ay ile 1 yıl arasında olan, %13,50-%33,00 faiz oranı aralığında toplam 3.439.896.456 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır).

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY12519	39,00	500.000.000	1.Ağu.23	22.Oca.25	580.897.338
TRISGYK2519	48,00	500.000.000	14.Kas.23	3.Kas.25	527.696.815
TRISGY82512	47,00	850.000.000	22.Kas.23	13.Ağu.25	891.141.079
		1.850.000.000			1.999.735.232

31 Aralık 2022					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY32319	21,20	148.295.627	25.Şub.22	2.Mar.23	174.753.666
TRISGY82314	34,50	166.420.648	15.Ağu.22	17.Ağu.23	185.903.594
TRISGY82322	34,50	247.159.378	18.Ağu.22	21.Ağu.23	275.391.471
TRISGYE2319	30,00	164.772.919	28.Eyl.22	3.Eki.23	175.925.734
TRFISGY22317	30,50	329.545.837	22.Haz.22	17.Şub.23	349.069.853
TRFISGY52314	25,00	659.091.674	19.Eki.22	17.Nis.23	685.707.600
TRFISGY42315	27,00	444.886.880	3.Kas.22	3.May.23	466.200.210
		2.160.172.963			2.312.952.128

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.599.787.007	2.823.743.982
Finansal borçlanma alımları	14.980.939.554	6.036.081.749
Anapara ödemesi	(13.425.406.597)	(1.946.617.529)
Faiz ödemesi	(1.255.682.242)	(571.422.684)
Faiz tahakkuku	1.486.816.960	774.204.020
Parasal kayıp/kazanç	(2.484.303.882)	(1.516.202.531)
31 Aralık bakiyesi	4.902.150.799	5.599.787.007



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	67.908.558	56.597.398
Gelir tahakkukları ^(*)	133.012.061	162.955.606
Alacak senetleri	27.596.358	1.843.830
Alacak senetleri reeskontu (-)	(24.640)	(20.514)
Şüpheli ticari alacaklar	8.073.093	14.258.073
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.073.093)	(14.258.073)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	6.323.568	16.795.304
	234.815.905	238.171.624
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	205.415.812	18.070.201
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	36.148.362	12.302.520
	241.564.174	30.372.721

^(*) Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.073.093 TL (31 Aralık 2022: 14.258.073 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(14.258.073)	(23.241.993)
Dönem gideri (-)	(1.460.190)	(1.979.937)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	2.077.897	1.947.215
Parasal kayıp/kazanç	5.567.273	9.016.642
Kapanış bakiyesi	(8.073.093)	(14.258.073)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	1.510.200	78.481
Gelir tahakkukları	-	115.049
	1.510.200	193.530

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer kısa vadeli alacaklar ^(*)	17.849.017	14.875.762
	17.849.017	14.875.762

^(*) Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2022: 5.767.052 TL) oluşmaktadır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer borçlar - kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	39.375.453	37.504.908
Diğer kısa vadeli borçlar ^(*)	1.822.869	2.392.798
	41.198.322	39.897.706

^(*) Tutar, Topkapı İstanbul Projesi müşterilerine iade edilecek tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	20.873.021.000	19.900.967.834
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.568.000.000	2.859.867.980
Toplam	24.441.021.000	22.760.835.814

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 5.584.940.663 TL'dir (31 Aralık 2022: 4.377.535.996 TL).

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	6.456.363.179	-	-	130.766.821	6.587.130.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	6.385.263.664	16.312.339	-	360.343.997	6.761.920.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	2.306.820.860	8.955.193	-	134.223.946	2.450.000.000
İstanbul Marmara Park AVM	1.507.672.205	-	-	242.327.795	1.750.000.000
İzmir Ege Perla AVM	611.843.040	13.844.485	-	46.312.475	672.000.000
Ankara İş Kule Binası	627.784.820	164.333	-	48.600.848	676.550.000
Maslak Ofis Binası	848.580.531	-	-	258.169.469	1.106.750.000
Taksim Ofis Lamartine	614.602.986	150.608	-	(16.403.595)	598.350.000
Tuzla Meydan Çarşı	137.750.160	-	-	(5.925.160)	131.825.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	105.141.599	-	-	15.189.401	120.331.000
Levent Arsası	18.536.510	538.996	-	(910.505)	18.165.000
Balmumcu Projesi ^(*)	280.608.280	20.869.246	(301.477.526)	-	-
	19.900.967.834	60.835.200	(301.477.526)	1.212.695.492	20.873.021.000
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	2.859.867.980	154.254.448	-	553.877.572	3.568.000.000
	2.859.867.980	154.254.448	-	553.877.572	3.568.000.000
Toplam	22.760.835.814	215.089.648	(301.477.526)	1.766.573.064	24.441.021.000

^(*) Stoklara transfer olmuştur.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 872.205.431 TL (31 Aralık 2022: 616.788.147 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 172.651.877 TL'dir (31 Aralık 2022: 157.590.322 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2023 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2023	2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
		İndirgenmiş nakit akım ve Emsal
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	Karşılaştırma
İzmir Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Dikilitaş Bina	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı	Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenuller				
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	4.473.249.551	18.310	1.983.095.318	6.456.363.179
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	4.044.524.350	3.726.312	2.337.013.002	6.385.263.664
İstanbul Kanyon Aışveriş Merkezi	1.872.872.990	5.117.829	428.830.041	2.306.820.860
İstanbul Marmarapark AVM	946.693.603	-	560.978.602	1.507.672.205
İzmir Ege Perla AVM	764.458.393	14.226.200	(166.841.554)	611.843.040
Ankara İş Kule Binası	482.296.565	6.669	145.481.586	627.784.820
Maslak Ofis Binası	441.601.058	-	406.979.473	848.580.531
Taksim Ofis Lamartine	284.530.207	115.401	329.957.378	614.602.986
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	85.735.296	-	52.014.864	137.750.160
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	59.980.873	-	45.160.726	105.141.599
Levent Arsası	22.555.142	207.702	(4.226.334)	18.536.510
Balmumcu Projesi	-	308.307.423	(27.699.142)	280.608.280
	13.478.498.028	331.725.846	6.090.743.960	19.900.967.834
Proje halindeki yatırım amaçlı Gayrimenkuller				
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.284.243.004	437.737.761	1.137.887.215	2.859.867.980
	1.284.243.004	437.737.761	1.137.887.215	2.859.867.980
Toplam	14.762.741.032	769.463.607	7.228.631.175	22.760.835.814



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (****)	2.264.050.173	-
Kartal Manzara Adalar (*)	231.298.465	295.786.112
İzmir Ege Perla (**)	3.251.242	26.332.119
Topkapı İnistanbul (***)	2.764.416	2.764.416
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(6.757.465)	-
Toplam	2.494.606.831	324.882.647

Uzun vadeli stoklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tuzla Arsası	949.674.868	862.431.725
Profilo AVM (*****)	1.579.936.682	-
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (****)	-	1.219.325.235
Balmumcu Projesi (*****)	315.088.096	-
Kasaba Modern Projesi	448.816.577	331.432.600
Çekmeköy Ömerli Arsaları (*****)	59.344.546	-
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(159.046.682)	(59.323.889)
Toplam	3.193.814.087	2.353.865.672

(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 945 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 82.895 TL'dir (31 Aralık 2022: 36.284.125 TL) (Not 17)).

(**) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 242 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi bulunmamaktadır.

(***) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2023 itibarıyla taşınmazlardan 2.740 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 4.403.544 TL'dir (31 Aralık 2022: 27.760 TL) (Not 17).

(****) Litus İstanbul Altunizade projesi 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşmaktadır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 853.075.134 TL'dir (31 Aralık 2022: 7.228.464 TL).

(***** Şirket portföyüne 2023 yılında dahil edilen Profil AVM'ye ilişkin olarak, Artış İnşaat ile imzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde Artış İnşaat tarafından konut projesi geliştirilecektir.

(***** Şirket portföyüne 1 Eylül 2022 tarihinde dahil edilen Balmumcu Binası'nın yıkılarak yerine rezidans projesi yapılması planlanmaktadır.

(***** Çekmeköy-Ömerli'de bulunan toplam 72.609 m2 alana sahip parseller üzerinde yaklaşık 165 villa/konuttan oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(59.323.889)	(134.944.870)
Dönem gideri (-)	(165.804.147)	(18.718.444)
Değer düşüklüğü iptali	59.323.889	94.339.425
31 Aralık bakiyesi	(165.804.147)	(59.323.889)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar ^(*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	247.288.817	1.403.887	8.315.694	38.556.523	295.564.922
Alımlar	-	-	-	1.461.325	1.461.325
Gerçeğe uygun değer farkı	22.563.424	-	-	-	22.563.424
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	269.852.241	1.403.887	8.315.694	40.017.848	319.589.671
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	20.923.782	1.403.887	1.339.832	32.146.986	55.814.488
Dönem gideri	3.598.460	-	1.663.139	2.189.832	7.451.430
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	24.522.242	1.403.887	3.002.971	34.336.818	63.265.918
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	226.365.035	-	6.975.862	6.409.537	239.750.434
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	245.330.000	-	5.312.723	5.681.030	256.323.753
	Binalar ^(*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	164.109.566	1.403.887	4.251.974	34.634.239	204.399.666
Alımlar	-	-	5.958.438	4.285.293	10.243.731
Çıkışlar	-	-	(1.894.718)	(363.009)	(2.257.727)
Gerçeğe uygun değer farkı	83.179.251	-	-	-	83.179.251
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	247.288.817	1.403.887	8.315.694	38.556.523	295.564.921
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	17.738.372	1.403.887	2.366.169	30.778.127	52.286.555
Dönem gideri	3.185.410	-	868.382	1.731.868	5.785.660
Çıkışlar	-	-	(1.894.718)	(363.009)	(2.257.727)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	20.923.782	1.403.887	1.339.833	32.146.986	55.814.488
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	146.371.195	-	1.885.805	3.856.112	94.846.168
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	245.329.999	-	6.975.861	6.409.537	239.750.433

^(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 245.330.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2022: 136 milyon USD ve 4,2 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanılan 30.019.550 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	47.105.046	47.105.046
Alımlar	3.523.009	3.523.009
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	50.628.055	50.628.055
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	41.417.769	41.417.769
Dönem gideri	1.839.914	1.839.914
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	43.257.683	43.257.683
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	5.687.277	5.687.277
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	7.370.372	7.370.372
	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	43.046.212	43.046.212
Alımlar	4.058.834	4.058.834
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	47.105.046	47.105.046
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	38.965.500	38.965.500
Alımlar	2.452.269	2.452.269
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	41.417.769	41.417.769
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	4.080.712	4.080.712
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	5.687.277	5.687.277

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kullanılan 38.193.909 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Borç karşılıkları ^(*)	20.361.945	6.380.227
Dava karşılıkları	1.392.431	2.543.634
Toplam	21.754.376	8.923.861
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar ^(**)	566.369.146	813.638.515
Alınan ipotekler	2.697.040	7.842.629
Toplam	569.066.186	821.481.145

^(*) Şirket'in 31 Aralık 2023 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kâr paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler ^(*)	9.290.603.143	12.911.564.150
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler ^(**)	13.127.260	23.987.182
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	9.303.730.403	12.935.551.332

^(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 37.007.943 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipotegi bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

^(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla %0,049'dir (31 Aralık 2022: %0,010).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 1.392.431 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 129 adet dava ve 102 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Aralık 2023 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	753.501.194	453.861.622
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	2.196.775.055	1.357.962.755
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	12.956.407.996	8.568.180.804
Toplam	15.906.684.245	10.380.005.181

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılıkları	2.196.660	1.579.891
Toplam	2.196.660	1.579.891

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	14.035.481	14.335.307
Toplam	14.035.481	14.335.307



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

1 Ocak 2024 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 32.926,29 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %19,65 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %23,58 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,28 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: yıllık %19,80 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,45 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,21 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	14.335.307	8.533.982
Hizmet maliyeti	3.942.260	1.613.916
Faiz maliyeti	2.526.285	1.555.107
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(2.909.182)	(1.047.210)
Aktüeryal fark	2.541.841	7.995.263
Parasal kayıp/kazanç	(6.401.031)	(4.315.751)
31 Aralık itibarıyla	14.035.481	14.335.307

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

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İş avansları ^(*)	131.308.492	382.250.472
Gelecek aylara ait giderler	2.166.171	960.028
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25)	127.470.986	664.770
Toplam	260.945.649	383.875.270

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İş avansları ^(*)	52.415.531	50.134.527
Gelecek yıllara ait giderler	-	365.386
Toplam	52.415.531	50.499.912

^(*) Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (TECİM Ltd. Şti.) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşmaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	97.360.487	89.698.554
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	2.879.584	2.820.977
Verilen depozito ve teminatlar	219.076	343.799
Toplam	100.459.147	92.863.330
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	37.403.291	13.141.716
Ödenecek SGK kesintileri	2.601.454	2.038.753
Toplam	40.004.745	15.180.469
Ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait gelirler	953.118	3.160.844
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25)	464.600	172.384
Toplam	1.417.718	3.333.228

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri ^(*)	857.561.573	43.540.349
Toplam	857.561.573	43.540.349

(*) Cari dönemde söz konusu tutar, Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi ve Litus İstanbul Altunizade Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,06	499.138.200	52,06	499.138.183
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,90	392.135.086	40,90	392.135.103
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2022: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2022: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 13.826.149.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, 6.757.466 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	567.393.032	535.917.950
Toplam	567.393.032	535.917.950

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar, dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl kârları	8.447.638.374	(121.791.396)
Toplam	8.447.638.374	(121.791.396)

Kâr dağıtımı

Şirket'in 21 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2022 yılı kârının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kâr Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kâr payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 21 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2022 yılı kârının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	31.475.082
Ortaklara kâr payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	8.569.429.770
Toplam	8.600.904.852

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kira gelirleri	698.003.931	564.957.896
Konut satış gelirleri	264.550.499	653.847.905
Üst hakkı gelirleri	174.201.500	155.990.370
Aidat ve hizmet gelirleri	4.525.212	4.962.380
Diğer gelirler	2.025.261	1.339.830
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.143.306.403	1.381.098.381
Banka mevduatı faiz gelirleri	87.970.875	65.403.264
Menkul kıymet alım-satım kârı	22.240.348	6.054.175
Toplam borçlanma araçları gelirleri	110.211.222	71.457.439
Toplam hasılat	1.253.517.625	1.452.555.820

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Konut satış maliyetleri	(147.633.018)	(457.801.818)
İşletme giderleri	(120.993.695)	(142.080.262)
Vergi resim ve harç giderleri	(27.319.715)	(26.725.075)
Sigorta giderleri	(12.623.865)	(11.863.475)
Diğer giderler	(11.714.602)	(3.595.222)
Toplam	(320.284.895)	(642.065.852)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel ücret ve giderleri	(84.975.081)	(63.935.715)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(22.895.264)	(16.150.938)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(9.291.344)	(8.237.929)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(6.286.547)	(4.266.908)
Şüpheli alacak karşılığı, net (Not 8)	-	(109.385)
Bağış ve yardımlar	(11.983.147)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(846.873)	(2.384.109)
Diğer	(2.952.014)	(2.384.116)
Toplam	(139.230.270)	(97.469.100)

Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Reklam ve tanıtım giderleri	(28.323.427)	(15.798.843)
Satış komisyonu giderleri	(11.660.121)	(16.164.073)
Danışmanlık giderleri	-	(3.169.723)
Satış ofisi giderleri	(621.411)	-
Diğer	(875.364)	(1.118.715)
Toplam	(41.480.323)	(36.251.354)



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(84.975.081)	(63.935.715)
Toplam	(84.975.081)	(63.935.715)
	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Amortisman ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(9.291.344)	(8.237.929)
Toplam	(9.291.344)	(8.237.929)

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	1.766.573.064	7.228.631.176
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı (Not 6)	54.250.419	162.964.859
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	-	75.620.980
Kur farkı geliri	210.508.922	94.941.120
Diğer gelirler	8.611.220	4.662.485
Toplam	2.039.943.625	7.566.820.620
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Stoklar değer düşüklüğü karşılığı (-) (Not 11)	(106.480.258)	-
Diğer giderler	-	(479.815)
Toplam	(106.480.258)	(479.815)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	42.168.852	33.929.363
Toplam	42.168.852	33.929.363
Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	(11.321.090)	-
Toplam	(11.321.090)	-

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. Finansman gelirleri/giderleri

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Faiz gideri	(1.448.247.763)	(633.476.258)
Türev işlem zararı	(4.008.487)	(28.721.050)
Komisyon giderleri	(38.569.197)	(28.152.710)
Diğer finansman giderleri	(29.733)	(40.735)
	(1.490.855.180)	(690.390.753)

24. Pay başına kazanç

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerinde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem kârı	3.131.266.812	8.600.904.852
Pay başına kazanç	0,0327	0,0897
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0327	0,0897

25. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduat	635.431.355	486.806.594
Vadesiz mevduat	3.194.967	202.694
Diğer hazır değerler	50.000	11.534
Toplam	638.676.322	487.020.822

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 37.007.943 TL (31 Aralık 2022: 70.862.012TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2023			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	34.387	2.922.986	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	1.114	48.410
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.310	-	-	37.042
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	-	-	-	66.000
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	3.294.999	-	11.102.804	313.148
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	21.436.209	20.355.428	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	35.756	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.024.912	-	17.118	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	1.968.593	106.000.390	618.000	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	86.057	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	32.754	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	705	-
Diğer	-	-	1.008.394	-
	6.323.568	127.470.986	36.148.362	464.600

	31 Aralık 2023	
	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	1.385.180.460	699.758.390

Yıl içerisinde Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemlerinden, finansal tablolarında 4.008.487 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

14 Şubat 2023 tarihi itibarıyla kapanan, Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen Kur Korumalı Mevduat hesabından kaynaklanan 11.321.090 TL'lik (2022: 21.930.892 TL) gerçeğe uygun değer farkı, yatırım faaliyetlerinden giderler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca dönemde devam eden Türkiye İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen Kur Korumalı Mevduatlar için 42.168.852 TL yatırım faaliyetlerinden gelirlerde gösterilmiştir.

	31 Aralık 2022			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	664.770	1.965.306	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	160.326	-	3.330.059	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	388.406	-
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	-	-	4.829.326	125.954
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	882.263	-	24.820	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	37.407	-	-	-
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	15.715.308	-	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	-	46.430
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	1.161	-
Diğer	-	-	1.763.443	-
	16.795.304	664.770	12.302.520	172.384

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	1.614.083.197	359.573.171

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemleri bulunmamaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 28.721.049 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2023					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.541.572.307	83.912.811	301.360.266	283.670	840.835
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	16.596.184	-	-	1.805.496	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.325.987	-	17.989.414	-	122.071
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	122.567	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ^(**)	46.077.831	-	5.767.663	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.927.469	-	14.493.983	-	-
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	8.756	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	898.106	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.053.947	-	1.706.205	-	4.261
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	32.071	-	6.224.248	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	34.398	-	23.677.368	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	-	-	2.227.541	-	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	1.262.971	395	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	822.660	-	-	-	-
BAYEK Ağız ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	469.924	-	-
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	8.679.917	-	-	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	2.857.101	16.156	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	11.742	-	-	-	-
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	-	-	1.301.160	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	718.931	1.078	-
Trakya Yatırım Holding	-	-	1.295.023	385	-
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	49.863.138	-	-	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	1.512.640	440	-
Toksöz Spor Malzemeleri	-	-	67.932	-	-
Toplam	1.674.997.651	83.912.811	383.961.799	2.107.621	967.167

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

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



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2023 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 5.246.576 TL (2022: 19.848.243 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2023 itibarıyla borç karşılıklarında 19.307.152 TL (31 Aralık 2022: 3.476.070 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 203.400.048 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2022				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	16.629.382	--	--	1.549.676	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	574.020.732	--	17.278.654	--	--
BAYEK Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	390.435	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	17.333	--	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	108.537	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	848.045	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	68.565.058	--	3.728.273	160.326	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.143.525	--	1.393.735	--	8.079
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	76.999	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5.514.763	--	14.171.276	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. ve Tic. A.Ş.	54.392	--	--	--	22.564
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	1.900.367	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	694.251	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	59.677	--	4.461.365	41.701	94.005
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	74.672	--	--
Trakya Yatırım Holding	--	--	134.399	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	21.066.220	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	--	--	--	23.800.383	--
Topkapı Danışmanlık Elek. Hiz.Paz. ve Tic A.Ş.	--	--	2.393.654	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	44.504.490	266.122.221	272.314	1.873.952
Toplam	666.004.863	44.504.490	334.843.102	25.824.399	1.998.601

^(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	115.926.613	87.016.995
İş Yatırım ortaklığı A.Ş.	37.165.825	-
	153.092.438	87.016.995

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	28.281.184	8.261.220
Milli Reasurans A.Ş.	-	1.835.296
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	-	127.265
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	256.490
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.724.651	-
	30.005.835	10.480.270

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	22.880.621	19.014.231
Kıdem tazminatı karşılığı	1.509.721	2.124.770
	24.390.342	21.139.001

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**a) Sermaye risk yönetimi**

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

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



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (****)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2023							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	6.323.568	230.002.537	--	17.849.017	638.626.694	--	50.000
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	42.036.172	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.323.568	190.249.321	--	17.849.017	638.626.694	--	50.000
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	39.753.216	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.073.093	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.073.093)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (****)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2022							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	16.795.304	221.569.849	--	14.875.762	2.042.373.518	--	223.358.291
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	154.288.848	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	16.795.304	183.401.064	--	14.875.762	2.042.373.518	--	223.358.291
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	38.168.785	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	14.258.073	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(14.258.073)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

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



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	14.075.195	--	14.075.195
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	12.002.975	--	12.002.975
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	13.455.684	--	13.455.684
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	219.362	--	219.362
Toplam vadesi geçen alacaklar	39.753.216	--	39.753.216
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	23.962.275	--	23.962.275

31 Aralık 2022	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	14.687.837	--	14.687.837
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	12.435.844	--	12.435.844
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	10.775.478	--	10.775.478
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	269.626	--	269.626
Toplam vadesi geçen alacaklar	38.168.785	--	38.168.785
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	38.050.971	--	38.050.971

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	23.393.328	23.393.328	37.236.096	37.236.096
Nakit depozito	508.947	508.947	709.203	709.203
Teminat senedi	60.000	60.000	105.672	105.672
	23.962.275	23.962.275	38.050.971	38.050.971

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

31 Aralık 2023					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	4.902.150.799	7.315.080.699	1.149.656.500	3.015.248.144	3.150.176.055
Ticari borçlar	241.564.174	241.564.174	241.564.174	--	--
Diğer borçlar	41.198.322	41.198.322	41.198.322	--	--
Toplam yükümlülük	5.184.913.295	7.597.843.195	1.432.418.996	3.015.248.144	3.150.176.055
31 Aralık 2022					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	5.599.787.007	6.084.638.068	1.403.121.455	4.681.516.613	--
Ticari borçlar	30.372.720	30.372.721	30.372.721	--	--
Diğer borçlar	39.897.706	39.897.709	39.897.709	--	--
Toplam yükümlülük	5.670.057.433	6.154.908.498	1.473.391.885	4.681.516.613	--



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Döviz cinsi	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	29,4382	29,4313	30,8097	30,8653
Avro	32,5739	32,6326	32,8473	32,9065

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023		TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1.	Ticari Alacak	--	--	--
2a.	Parasal Finansal Varlıklar	3.118.539	59.750	41.739
2b.	Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	3.288.241	--	100.947
3.	Diğer	--	--	--
4.	DÖNEN VARLIKLAR	6.406.780	59.750	142.686
5.	Ticari Alacaklar	--	--	--
6a.	Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b.	Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7.	Diğer	--	--	--
8.	DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9.	TOPLAM VARLIKLAR	6.406.780	59.750	142.686
10.	Ticari Borçlar	--	--	--
11.	Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a.	Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b.	Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	17.709.702	223.221	340.966
13.	KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	17.709.702	223.221	340.966
14.	Ticari Borçlar	--	--	--
15.	Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a.	Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b.	Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17.	UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	-	-	--
18.	TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	17.709.702	223.221	340.966
19.	Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a.	Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19b.	Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20.	Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(11.302.922)	(163.471)	(198.280)
21.	Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.118.539	59.750	41.739
22.	Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23.	Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24.	Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022				
		TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	502.211.461	12.687.653	3.388.656	
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	12.668.302	--	385.672	
3. Diğer	--	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	514.879.763	12.687.653	3.774.328	
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	514.879.763	12.687.653	3.774.328	
10. Ticari Borçlar	21.925	--	666	
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	33.705.691	760.531	310.933	
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	33.727.616	760.531	311.599	
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	33.727.616	760.531	311.599	
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19.a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	481.152.147	11.927.122	3.462.729	
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	502.189.536	12.687.653	3.387.990	
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--	--

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2023		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	175.891	(175.891)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	175.891	(175.891)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	135.960	(135.960)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	135.960	(135.960)
31 Aralık 2022		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	39.090.319	(39.090.319)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	39.090.319	(39.090.319)
Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık/yükümlülüğü	11.128.634	(11.128.634)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	11.128.634	(11.128.634)



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan varlıklar	--	212.463.708
Bankalardaki vadeli mevduat	635.431.355	1.691.510.777
Finansal Yükümlülükler	4.902.150.799	5.599.787.007
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Yatırım fonları	--	10.883.049

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 4.902.150.799 TL olup, gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yakındır. (31.12.2022: 5.599.787.008 TL)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/ zarara yansıtılan	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal		
31 Aralık 2023	finansal varlıklar	finansal varlıklar	yükümlülükler	yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	638.676.694	--	--	--	638.676.694	5
Finansal yatırımlar	--	1.433.048.412	--	--	1.433.048.412	6
Ticari alacaklar	230.002.537	--	--	--	230.002.537	8
İlişkili taraflardan alacaklar	6.323.568	--	--	--	6.323.568	25
Diğer finansal varlıklar	17.849.017	--	--	--	17.849.017	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	4.902.150.799	--	4.902.150.799	7
Ticari borçlar	--	--	205.415.812	--	205.415.812	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	36.148.362	--	36.148.362	25
Diğer borçlar	--	--	41.198.322	--	41.198.322	9
Türev araçlar	--	--	--	--	--	6
31 Aralık 2022						
<u>Finansal varlıklar</u>						
Nakit ve nakit benzerleri	2.042.385.051	10.883.049	--	--	2.053.268.100	5
Finansal yatırımlar	--	1.127.504.293	--	--	1.127.504.293	6
Ticari alacaklar	221.569.850	--	--	--	221.569.850	8
İlişkili taraflardan alacaklar	16.795.304	--	--	--	16.795.304	25
Diğer finansal varlıklar	14.875.762	--	--	--	14.875.762	9
Türev Araçlar	--	--	--	--	--	6
<u>Finansal yükümlülükler</u>						
Finansal borçlar	--	--	5.599.787.006	--	5.599.787.006	7
Ticari borçlar	--	--	18.070.201	--	18.070.201	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	12.302.520	--	12.302.520	25
Diğer borçlar	--	--	39.897.706	--	39.897.706	9
Türev araçlar	--	--	23.415.383	--	23.415.383	6



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24.441.021.000	--	24.441.021.000	--
Maddi duran varlıklar	256.323.753	--	256.323.753	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.433.048.412	--	1.433.048.412	--
	26.130.393.165	--	26.130.393.165	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	22.760.835.814	--	22.760.835.814	--
Maddi duran varlıklar	239.750.433	--	239.750.433	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	925.923.635	--	925.923.635	--
	23.926.509.883	--	23.926.509.883	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan yükümlülükler	31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Türev araçlar	23.415.383	--	23.415.383	--
	23.415.383	--	23.415.383	--

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bağımsız denetim şirketinden aldığı hizmet ve ilgili ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	664.000	346.023
Vergi tasdik danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	120.000	228.540
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	138.409
	784.000	712.972

29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket Ocak ve Şubat aylarında nominal değer toplamı 650.000.000 TL olan finansman bonusu ihraç etmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	1.042.001.094	2.265.731.807
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)	31.415.489.683	26.594.375.153
C	İştirakler ^(*)	III-48.1. Md. 24/(b)	22.187.597	15.964.212
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		675.365.821	786.166.705
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	33.155.044.195	29.662.237.877
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.902.150.798	5.599.787.008
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	21.754.376	8.923.811
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	27.033.160.346	23.881.871.955
	Diğer kaynaklar		1.197.978.675	171.655.103
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	33.155.044.195	29.662.237.877
	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
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)	638.626.694	2.022.725.273
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)	18.165.000	18.536.508
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	22.187.597	15.964.212
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	37.007.943	70.862.012
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)	638.676.323	699.484.528

(*) 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	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)	%95	%90	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%3	%8	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	%18	%24	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)	%2	%7	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/(1)	%2	%2	Azami %10

EK 1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2023/ 23_400_494
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 7.007.250.000 TL
Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi	20.09.2023
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ 2023_ÖZ_2623
Değerleme Tarihi	27.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 676.550.000 TL
Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ Özel 2023-1158
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kâgir iş hanı
Nihai Değer	KDV hariç 1.106.750.000 TL
Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2023/ 23_400_492
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâgir bina
Nihai Değer	KDV hariç 2.450.000.000 TL
Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	20.10.2023
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.12.2023/ ISGY-2310031
Değerleme Tarihi	18.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 432 ada, 7 parselde kayıtlı 1.143,55 m ² arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 120.331.000 TL



EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2023/ Özel 2023-1159
Değerleme Tarihi	29.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b pafta, 21 ada, 102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m ² betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer	KDV hariç 1.750.000.000 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ Özel 2023-1161
Değerleme Tarihi	28.12.2023
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 ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 6.587.130.000 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ Özel 2023-1162
Değerleme Tarihi	22.12.2023
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 131.825.000 TL
Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ 23_400_495
Değerleme Tarihi	25.12.2023
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 ² parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 677.960.000 TL
Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ Özel 2023-1160
Değerleme Tarihi	22.12.2023
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 ² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer	KDV hariç 598.350.000 TL
Değerleme Konusu	Litus İstanbul Konut Projesi
Talep Tarihi	20.10.2023
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2023/ ISGY-2310033
Değerleme Tarihi	22.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 212 ve 213 nolu parsellerde kayıtlı ½ hissesi İş GYO'ya ait toplam 17.122 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 1.199.403.000 TL

EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi	20.10.2023
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ ISGY-2310035
Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 31 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 378.551.000 TL
Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2023/ 23_400_493
Değerleme Tarihi	26.12.2023
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 ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 18.165.000 TL
Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi	25.10.2023
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ ISGY-2310034
Değerleme Tarihi	28.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 3.568.000.000 TL
Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi	20.09.2023
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.12.2023/ 2023_ÖZ_2624
Değerleme Tarihi	18.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m ² yüzölçümlü, 17 nolu parselde bulunan ½ hissesi İŞ GYO'ya ait 1 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV Hariç değeri 1.395.000 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2023/ Özel 2023-1157
Değerleme Tarihi	27.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m ² yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 1.222.630.000 TL
Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ 23_400_497
Değerleme Tarihi	25.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m ² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 177.600.000 TL



EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2023/ 23_400_496
Değerleme Tarihi	21.12.2023
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 ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 925.791.100 TL
Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Dükkan
Talep Tarihi	20.10.2023
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2023/ ISGY-2310037
Değerleme Tarihi	25.12.2023
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 37.459 TL
Değerleme Konusu	Beşiktaş/ Balmumcu Binası
Talep Tarihi	20.10.2023
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ ISGY-2310038
Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 342.980.000 TL
Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	20.10.2023
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ ISGY-2310030
Değerleme Tarihi	20.12.2023
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 83.049.000 TL
Değerleme Konusu	Profilo AVM
Talep Tarihi	05.10.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ Özel 2023-1163
Değerleme Tarihi	28.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 246 parsel ile 9221 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 1.420.890.000 TL

İLETİŞİM BİLGİLERİ

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330 Levent/İstanbul

0850 724 23 50

info@isgyo.com.tr

www.isgyo.com.tr