

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

23 Şubat 2024

*Bu rapor, 5 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
64 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

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.



Building a better
working world

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.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
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 muhasebeleştirilmesinin 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 gerçekleşebilir değerlerinin, değerleme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
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 düzeltmesi 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 yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



**Building a better
working world**

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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Kar veya Zarar Tablosu

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Nakit Akış Tablosu

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu.....	6
1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	25
4. Bölümlere göre raporlama	25
5. Nakit ve nakit benzerleri	28
6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar	29
7. Finansal borçlanmalar	30
8. Ticari alacaklar ve borçlar	32
9. Diğer alacaklar ve borçlar	32
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	33
11. Stoklar	35
12. Maddi duran varlıklar	36
13. Maddi olmayan duran varlıklar	37
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	38
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	39
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler	40
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	41
18. Özkaynaklar	41
19. Hasılat ve satışların maliyeti	43
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	44
21. Niteliklerine göre giderler	44
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	45
23. Finansman gelirleri/giderleri	45
24. Pay başına kazanç	46
25. İlişkili taraf açıklamaları	46
26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	51
27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	61
28. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	62
29. Raporlama döneminden sonraki olaylar	62
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	63

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(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
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
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	25	6.323.568	16.795.304
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		228.492.337	221.376.320
Diğer alacaklar	9	17.849.017	14.875.762
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		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
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	25	127.470.986	664.770
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		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
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		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
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		52.415.531	50.499.912
TOPLAM VARLIKLAR		33.155.044.195	29.662.237.877

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(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
Kar 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)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	567.393.032	535.917.950
Geçmiş yıllar karları	18	8.447.638.374	(121.791.396)
Net dönem karı		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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

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.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Hasılat	19	1.253.517.625	1.452.555.820
Satışların maliyeti (-)	19	(320.284.895)	(642.065.852)
Brüt Kar		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 Karı		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 karlarındaki paylar	3	4.591.328	1.278.649
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		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 Karı		3.131.266.812	8.600.904.852
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		3.131.266.812	8.600.904.852
Pay başına kazanç	24	0,0327	0,0897

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(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	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem karı		3.131.266.812	8.600.904.852
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar 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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri		Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	13.826.149.090	6.757.466		-	-	521.366.636	(3.706.958.257)	3.599.718.175	15.205.783.110
Transferler	-	-	-		-	-	14.551.314	3.585.166.861	(3.599.718.175)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-		(7.995.263)	83.179.256	-	-	8.600.904.852	8.676.088.845
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	13.826.149.090	6.757.466	(7.995.263)	83.179.256	535.917.950	(121.791.396)	8.600.904.852	23.881.871.955
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	13.826.149.090	6.757.466		(7.995.263)	83.179.256	535.917.950	(121.791.396)	8.600.904.852	23.881.871.955
Transferler	-	-	-		-	-	31.475.082	8.569.429.770	(8.600.904.852)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-		(2.541.841)	22.563.420			3.131.266.812	3.151.288.391
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	13.826.149.090	6.757.466	(10.537.104)	105.742.676	567.393.032	8.447.638.374	3.131.266.812	27.033.160.346

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		(988.472.998)	(1.852.238.003)
Dönem karı		3.131.266.812	8.600.904.852
Dönem Net Karı 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 karları ile ilgili düzeltmeler		(4.591.328)	(1.278.649)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları 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 (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(2.043.803.334)	(2.243.891.021)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		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	(206.985.995)
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 temettüleri		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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 iştigal 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 İlişkin 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 yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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 kar 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.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki 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, kar 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 karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden 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 karları / zararları kar veya zarar tablosunda yer almaktadır.

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Uygulanan değerlendirme 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.

i) 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 ayrımı 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.

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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 işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGG, 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, kiralama 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 KGG, 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, değişikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

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

ii) Yayımlanan 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 uygulanmaya 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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 karın 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.

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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 olmadığındaki 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.

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 gelirin 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 kar 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 kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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, oluştuğu 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.

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 inşaatla 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 kar 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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

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.

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 gerçekleşebilir 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 kar 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 kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değeriştir. 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 gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 kar 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 değerlemesi 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 değerleme farkları geçmiş yıl karlarına 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 temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar 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 değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

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 yaklaşım" 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 kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

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.

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 kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 kar 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 oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, 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 karlarından 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 dağıtılsın 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 sınıra 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (devamı)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya 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.

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 muhasebeleştirilmektedir.

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 muhasebeleştirilmektedir.

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 kardan 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

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 durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 karı (31 Aralık 2022: 1.278.649 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 (devamı)

	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	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Aralık 2023																
Satış Gelirleri																
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.027.208	125.693.250	768.627	85.061.414	-	264.550.499
Kira Gelirleri	16.167.054	147.798.783	1.223.477	4.266.967	186.185.834	-	10.164.934	301.331.963	4.879.114	24.623.213	1.273.733	88.860	-	-	-	698.003.931
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	174.201.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174.201.500
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	283.670	-	427.462	-	-	-	-	3.814.079	-	-	-	-	-	4.525.212
Diğer Gelirler	-	385.906	-	-	1.079.868	-	-	-	5.055	511.101	31.989	11.342	-	-	-	2.025.261
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	4.884.169	28.948.392	54.332.930	125.793.452	768.627	85.061.414	-	1.143.306.403
Konut Satış Maliyetleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.080.875	64.487.648	1.883.990	58.180.505	-	147.633.018
İşletme Giderleri	-	36.098.653	1.316.692	-	38.023.592	-	506.663	-	4.343.044	37.462.232	281	2.734.367	-	-	508.170	120.993.695
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	255.249	2.470.486	308.812	189.672	90.442	-	12.671	27.319.715
Sigorta Giderleri	319.517	2.506.916	215.478	109.457	636.727	-	23.429	5.263.685	401.236	1.859.623	709.752	189.856	-	-	388.189	12.623.865
Diğer	31.367	47.094	42.575	-	158.806	112.395	-	-	-	143.731	534.107	6.731	10.357.554	-	280.242	11.714.602
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	4.999.529	41.936.072	24.633.827	67.608.274	12.331.986	58.180.505	1.189.273	320.284.895
Brüt Kar	14.735.980	101.271.750	(774.700)	4.028.064	143.081.446	170.639.755	9.140.516	291.989.184	(115.360)	(12.987.680)	29.699.103	58.185.177	(11.563.359)	26.880.909	(1.189.273)	823.021.512
Sermaye yatırımları	164.333	16.574.475	-	-	9.456.174	-	256.629	-	85.460	16.304.480	-	195.221	-	1.296.106.093	4.120.715.058	5.459.857.923

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 (devamı)

	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	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Kasaba Evleri	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Aralık 2022																
Satış Gelirleri																
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	77.327.549	306.430.159	2.420.898	267.669.299	--	653.847.905
Kira Geliri	14.783.992	104.312.749	1.019.466	3.512.869	146.705.412	--	6.446.065	266.837.948	4.405.111	15.641.773	1.265.589	26.922	--	--	--	564.957.896
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	155.990.370	--	--	--	--	--	--	--	--	--	155.990.370
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	32.534	273.098	--	274.108	--	--	--	127.792	4.254.848	--	--	--	--	--	4.962.380
Diğer Gelirler	--	151.038	--	--	1.164.166	--	--	--	--	24.626	--	--	--	--	--	1.339.830
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	4.532.903	19.921.247	78.593.138	306.457.081	2.420.898	267.669.299	--	1.381.098.381
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	44.088.567	180.512.609	3.207.589	229.993.053	--	457.801.818
İşletme Giderleri	--	57.458.453	1.238.765	--	33.775.402	--	1.424.960	--	6.138.528	39.012.542	505.618	2.525.994	--	--	--	142.080.262
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	241.074	456.249	2.248.191	337.470	385.939	--	24.881	26.725.075
Sigorta Giderleri	207.442	2.146.934	145.428	78.964	1.139.287	--	59.140	4.117.124	304.589	2.138.937	697.875	147.324	--	--	680.431	11.863.475
Diğer	1.901	146.745	11.020	--	150.222	--	--	--	--	503.771	--	140.441	2.563.122	--	78.000	3.595.222
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	6.684.191	42.111.499	47.540.251	183.663.838	6.156.650	229.993.053	783.312	642.065.852
Brüt Kar	13.552.486	36.562.824	(771.937)	3.317.080	107.626.388	152.728.442	4.498.972	258.856.502	(2.151.288)	(22.190.252)	31.052.887	122.793.243	(3.735.752)	37.676.246	(783.312)	739.032.529
Sermaye yatırımları	6.669	3.726.141	--	--	6.636.884	--	115.401	18.266	--	14.222.794	--	733.148	293.932	174.242.133	1.972.615.140	2.172.610.508

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 (devamı)

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 (devamı)

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 kar 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

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
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
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
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
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
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	426.230.182	-
Çıkarılmış tahviller	1.999.735.232	-
Toplam	2.425.965.414	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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
TRSISGY12519	39,00	500.000.000	1.Ağu.23	22.Oca.25	580.897.338
TRSISGYK2519	48,00	500.000.000	14.Kas.23	3.Kas.25	527.696.815
TRSISGY82512	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
TRSISGY32319	21,20	148.295.627	25.Şub.22	2.Mar.23	174.753.666
TRSISGY82314	34,50	166.420.648	15.Ağu.22	17.Ağu.23	185.903.594
TRSISGY82322	34,50	247.159.378	18.Ağu.22	21.Ağu.23	275.391.471
TRSISGYE2319	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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
Ticari alacaklar:		
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
Ticari borçlar:		
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
Ticari alacaklar		
Müşterilerden alacaklar	1.510.200	78.481
Gelir tahakkukları	-	115.049
	1.510.200	193.530

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 (devamı)

	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 İnistanbul 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 Çarşısı	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 değerleme şirketi tarafından 2023 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme 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
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım ve Emsal 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

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
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 Alışveriş 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	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
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	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 Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile imzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde Artaş 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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
<u>Maliyet değeri</u>		
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
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
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
<u>Maliyet değeri</u>		
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
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

(**) Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

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 ipoteği 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

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

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	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.

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	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 ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler (devamı)

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

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.

Kardan 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 ulaşıncaya kadar, dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar 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 Karları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl karları	8.447.638.374	(121.791.396)
Toplam	8.447.638.374	(121.791.396)

Kar dağıtımı

Şirket'in 21 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2022 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 21 Mart 2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2022 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	31.475.082
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	8.569.429.770
Toplam	8.600.904.852

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 karı	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)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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)

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)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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)	-

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)
Toplam	(1.490.855.180)	(690.390.753)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Pay başına kazanç

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 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 karı	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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

				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

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2023				
	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 Yönl. 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 Çarşı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

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).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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 Yönetim 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.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalman 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 kalan 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması 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.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Alacaklar			
31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
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

Alacaklar			
31 Aralık 2022	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

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 nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	(I+II+III+IV)	(I)	(II)	(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 nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	(I+II+III+IV)	(I)	(II)	(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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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)	--	--	--
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	(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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

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, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

31 Aralık 2023		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	175.891	(175.891)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	175.891	(175.891)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
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
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
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)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	11.128.634	(11.128.634)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	11.128.634	(11.128.634)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

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 kar/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 kar/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 kar/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).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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)

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2023						
<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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

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 endirekt 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 İşletmeci 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 işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2023 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(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 (devamı)

	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