

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu**

30 Ocak 2023

*Bu rapor, 4 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
62 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır*



Building a better
working world

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 D: 57
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

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 2022 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 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki 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.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.
31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 13.813.456.730 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	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



Building a better
working world

bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	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.
Stoklar 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 58.508.963 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 1.043.171.764 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştiği 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 - Cari dönemde 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, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi



Building a better
working world

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, sahtekarlık, 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, açıklamaların dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Ocak 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2022 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

30 Ocak 2023
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

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

1	Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2	Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	25
4	Bölgümlere 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 yükümlölükler	38
15	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	39
16	Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlölükler	40
17	Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlölükler	41
18	Özkaynaklar	41
19	Hasılat ve satışların maliyeti	43
20	Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	43
21	Niteliklerine göre giderler	44
22	Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	44
23	Finansman gelirleri/giderleri	45
24	Pay başına kazanç	45
25	İlişkili taraf açıklamaları	45
26	Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	50
27	Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	59
28	Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	60
29	Raporlama döneminden sonraki olaylar	60
Ek Dipnot:	Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	61

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.837.079.701	492.261.589
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.246.119.883	138.562.954
Finansal yatırımlar	6	128.943.342	--
Ticari alacaklar	8	144.545.368	109.092.484
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	<i>10.193.000</i>	<i>2.369.667</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>134.352.368</i>	<i>106.722.817</i>
Diğer alacaklar	9	9.028.038	5.560.768
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>9.028.038</i>	<i>5.560.768</i>
Türev araçlar	6	--	28.049.500
Stoklar	11	58.508.963	139.873.007
Peşin ödenmiş giderler	16	193.575.742	68.485.450
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	<i>397.621</i>	<i>229.092</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>193.178.121</i>	<i>68.256.358</i>
Diğer dönen varlıklar	16	56.358.365	2.637.426
Duran Varlıklar		15.580.139.555	6.184.059.709
Finansal yatırımlar	6	555.334.332	272.785.497
Ticari alacaklar	8	117.453	3.528.353
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>117.453</i>	<i>3.528.353</i>
Stoklar	11	1.043.171.764	381.236.548
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	10.342.436	5.768.402
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	12.077.814.730	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.735.642.000	474.465.000
Maddi duran varlıklar	12	143.597.505	55.492.519
Maddi olmayan duran varlıklar	13	2.653.667	1.249.812
Peşin ödenmiş giderler	16	11.465.668	9.887.556
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>11.465.668</i>	<i>9.887.556</i>
TOPLAM VARLIKLAR		17.417.219.256	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihi İtibarıyla

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.488.283.156	1.000.398.213
Kısa vadeli borçlanmalar	7	2.783.057.890	840.482.361
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	909.896.992	442.594.531
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.873.160.898	397.887.830
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	615.429.589	5.645.663
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	122.645.658	5.645.663
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		492.783.931	--
Ticari borçlar	8	18.433.078	10.550.029
İlişkili taraflara ticari borçlar	25	7.466.348	4.310.834
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		10.966.730	6.239.195
Diğer borçlar	9	24.213.754	16.137.729
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		24.213.754	16.137.729
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	15.327.577	98.315.105
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		15.327.577	98.315.105
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.022.923	18.673.511
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	104.619	56.771
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		1.918.304	18.616.740
Kısa vadeli karşılıklar		6.374.683	6.517.479
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	958.829	496.510
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	5.415.854	6.020.969
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	9.212.963	4.076.336
Türev araçlar	6	14.210.699	--
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.700.038	200.260.206
Uzun vadeli borçlanmalar	7	--	197.107.317
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	--	117.000.002
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	80.107.315
Uzun vadeli karşılıklar		8.700.038	3.152.889
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	8.700.038	3.152.889
ÖZKAYNAKLAR		13.920.236.062	5.475.662.879
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		135.964.985	55.581.064
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		141.279.787	56.043.574
Diğer kayıplar		(5.314.802)	(462.510)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	77.792.818	71.190.580
Geçmiş yıllar karları	18	4.142.968.926	2.819.651.274
Net dönem karı		8.364.189.262	1.329.919.890
TOPLAM KAYNAKLAR		17.417.219.256	6.676.321.298

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hasılat	19	686.935.509	488.577.001
Satışların maliyeti (-)	19	(240.442.642)	(200.955.447)
Brüt Kar		446.492.867	287.621.554
Genel yönetim giderleri (-)	20	(49.350.519)	(30.243.898)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(18.411.807)	(14.512.469)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	8.279.018.073	1.235.439.964
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(3.384.162)	(659.131)
Esas Faaliyet Karı		8.654.364.452	1.477.646.020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	18.943.342	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	5.074.034	1.983.108
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		8.678.381.828	1.479.629.128
Finansman gelirleri	23	--	46.193.755
Finansman giderleri (-)	23	(314.192.566)	(195.902.993)
Vergi Öncesi Karı		8.364.189.262	1.329.919.890
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Karı		8.364.189.262	1.329.919.890
Pay başına kazanç	24	0,0872	0,0139

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem karı		8.364.189.262	1.329.919.890
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		80.383.921	14.789.183
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	12	85.236.213	14.948.805
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(4.852.292)	(159.622)
Diğer kapsamlı gelir		80.383.921	14.789.183
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		8.444.573.183	1.344.709.073

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	240.146.090	423.981	(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806	
Transferler	--	--	--	--	--	248.611	266.253.392	(266.502.003)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(159.622)	14.948.805	--	--	1.329.919.890	1.344.709.073	
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	1.329.919.890	5.475.662.879
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	1.329.919.890	5.475.662.879
Transferler		--	--	--	--	6.602.238	1.323.317.652	(1.329.919.890)	--	
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(4.852.292)	85.236.213	--	8.364.189.262	8.444.573.183	
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(5.314.802)	141.279.787	77.792.818	4.142.968.926	8.364.189.262	13.920.236.062

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		8.364.189.262	1.329.919.890
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	3.473.565	2.477.126
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		66.385	(32.220.733)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler,net	8	66.385	2.096.646
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	--	(34.317.379)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.699.854	760.529
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.699.854	760.529
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(8.219.826.040)	(1.226.018.007)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(7.948.849.894)	(1.139.831.513)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	(286.145.275)	(39.992.739)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	15.169.129	(46.193.755)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(5.074.034)	(1.983.108)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(5.074.034)	(1.983.108)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		238.276.285	148.338.747
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19,22	(43.739.246)	(6.123.271)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	282.015.531	154.462.018
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(48.257.737)	(19.297.162)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		334.547.540	201.977.282
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(32.108.369)	24.130.044
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(7.823.333)	(186.190)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(24.285.036)	24.316.234
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.467.270)	813.287
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		--	1.175.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(3.467.270)	(361.713)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(447.085.330)	77.884.013
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(126.668.404)	(64.338.911)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		7.883.049	2.508.771
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.155.514	1.413.968
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.727.535	1.094.803
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.076.025	4.763.236
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		8.076.025	4.763.236
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(82.987.528)	60.301.956
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(82.987.528)	60.301.956
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(16.650.588)	16.566.490
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(48.584.312)	(1.485.363)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(53.720.939)	(2.373.636)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		5.136.627	888.273
		(407.045.187)	323.120.805
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(542.678)	(90.902)
Alınan faizler	5, 19	30.033.133	5.798.034
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(377.554.732)	328.827.937
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(8.327.998)	(2.220.798)
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit çıkışları		(110.000.000)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(410.495.814)	(182.934.674)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(7.802.390)	(1.935.913)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.698.531)	(1.029.066)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.103.859)	(906.847)
Alınan temettüleri		500.000	500.000
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(536.126.202)	(186.591.385)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		31.759.920	45.227.800
Türev araçlardan nakit çıkışları		(4.668.850)	(3.374.085)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	3.270.574.950	2.291.187.851
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.029.335.450)	(2.272.488.656)
Ödenen faiz	7	(302.037.653)	(143.004.995)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		1.966.292.917	(82.452.085)
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.052.611.983	59.784.467
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		48.257.737	19.297.161
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		1.100.869.720	79.081.628
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	137.997.601	58.915.973
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	1.238.867.321	137.997.601

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 72’dir (31 Aralık 2021: 66).

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 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ocak 2023 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 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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 çevrilmiştir. 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.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve ‘direkt ilgili maliyetlerin’ dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22’deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide 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.

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. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüştürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

Söz konusu standardın Şirket’in Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de 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 değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması (devamı)

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

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. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla 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 bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayınlamıştır. 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 kiralama ortada 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.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 22).

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

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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 düşölmüş 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 düşöklöğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşöklöğü 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 olduğ u nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşöklöğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşöklöğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşöklöğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşöklöğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşöklöğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değ erlenir. 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 değerin 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden 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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl 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 değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 Birakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden 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 sifıra 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 alınıncaya 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 dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

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

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.4.16 Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 durumunda 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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: 48.1a 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 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.837.079.701 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 3.488.283.156 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 1.651.203.455 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 15.327.577 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 600 milyon TL üst hakkı dahil kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021
Kanyon	50	10.342.436	50	5.768.402
		10.342.436		5.768.402

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	66.623.853	31.921.418
Duran varlıklar	3.399.433	1.037.744
Kısa vadeli borçlar	(45.851.183)	(19.628.531)
Uzun vadeli borçlar	(3.487.232)	(1.793.827)
Net varlıklar	20.684.871	11.536.804

Kanyon	2022	2021
Gelirler	152.149.149	71.421.479
Giderler (-)	(143.001.080)	(67.455.263)

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 5.074.034 TL tutarında karı (31 Aralık 2021: 1.983.108 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden 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																
<u>Satış Gelirleri</u>																
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	30.556.609	117.299.529	1.050.182	120.313.446	--	269.219.766
Kira Geliri	7.600.858	54.656.096	534.594	1.840.469	76.973.213	--	3.371.490	136.774.754	2.321.520	8.169.431	652.601	16.245	--	--	--	292.911.271
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	81.414.894	--	--	--	--	--	--	--	--	--	81.414.894
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	145.682	145.682	--	145.417	--	--	--	--	2.346.360	--	--	--	--	--	2.783.141
Diğer Gelirler	--	74.131	--	--	612.130	--	--	--	--	11.846	--	--	--	--	--	698.107
Gavrimenkul Gelirleri	7.600.858	54.875.909	680.276	1.840.469	77.730.760	81.414.894	3.371.490	136.774.754	2.321.520	10.527.637	31.209.210	117.315.774	1.050.182	120.313.446	--	647.027.179
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.548.099	35.770.000	740.071	93.743.560	--	144.801.730
İşletme Giderleri	--	29.630.209	642.433	--	17.584.423	--	749.424	--	3.268.487	20.514.717	256.009	1.278.551	--	--	--	73.924.253
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	521.998	4.167.521	341.788	60.962	2.784.335	1.665.815	236.280	1.972.546	123.112	73.737	1.285.219	174.396	193.409	--	27.958	13.629.076
Sigorta Giderleri	107.531	815.668	75.222	40.953	603.898	--	30.589	2.244.591	155.849	1.096.862	359.002	75.610	--	--	394.783	6.000.558
Diğer	1.000	76.167	5.000	--	86.790	--	--	--	--	268.414	--	75.745	1.539.784	--	34.125	2.087.025
Satışların Maliyeti	630.529	34.689.565	1.064.443	101.915	21.059.446	1.665.815	1.016.293	4.217.137	3.547.448	21.953.730	16.448.329	37.374.302	2.473.264	93.743.560	456.866	240.442.642
Brüt Kar	6.970.329	20.186.344	(384.167)	1.738.554	56.671.314	79.749.079	2.355.197	132.557.617	(1.225.928)	(11.426.093)	14.760.881	79.941.472	(1.423.082)	26.569.886	(456.866)	406.584.537
Sermaye yatırımları	4.000	1.968.671	--	--	2.874.555	--	60.894	11.082	--	7.197.039	--	272.029	--	53.473.039	1.060.314.788	1.126.176.097

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden 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	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Aralık 2021															
<u>Satış Gelirleri</u>															
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-	32.602.388	180.709.422	22.736.938	--	236.048.748
Kira Geliri	6.345.158	38.956.731	392.106	1.084.644	35.908.379	--	2.640.489	114.360.163	1.218.450	4.101.012	557.155	81.344	--	--	205.645.631
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	38.117.321	--	--	--	--	--	--	--	--	38.117.321
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	64.061	--	86.331	--	--	--	--	859.874	--	--	--	--	1.010.266
Diğer Gelirler	--	--	--	--	84.814	--	--	--	--	--	--	2.951	--	--	87.765
Gavrimenkul Gelirleri	6.345.158	38.956.731	456.167	1.084.644	36.079.524	38.117.321	2.640.489	114.360.163	1.218.450	4.960.886	33.159.543	180.793.717	22.736.938	--	480.909.731
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	20.357.492	109.899.194	19.345.491	--	149.602.177
İşletme Giderleri	--	11.436.252	303.182	--	10.247.530	--	390.021	--	1.081.595	10.818.858	586.777	2.215.152	--	171.538	37.250.905
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	394.645	2.784.359	286.056	32.525	2.404.831	1.276.633	140.476	1.447.667	87.336	969.073	--	271.687	--	--	10.095.288
Sigorta Giderleri	104.985	687.719	81.098	39.029	415.493	--	33.029	979.019	161.811	394.830	21.051	67.835	--	44.450	3.030.349
Diğer	20.087	217.397	500	--	91.840	12.500	--	--	841	16.324	219.822	383.423	--	13.994	976.728
Satışların Maliyeti	519.717	15.125.727	670.836	71.554	13.159.694	1.289.133	563.526	2.426.686	1.331.583	12.199.085	21.185.142	112.837.291	19.345.491	229.982	200.955.447
Brüt Kar	5.825.441	23.831.004	(214.669)	1.013.090	22.919.830	36.828.188	2.076.963	111.933.477	(113.133)	(7.238.199)	11.974.401	67.956.426	3.391.447	(229.982)	279.954.284
<u>Sermaye yatırımları</u>	73.735	483.382	9.000	--	3.776.990	--	--	223.715	--	7.373.354	--	273.840	3.908.173	228.227.461	244.349.650

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Bölüm gelirleri	647.027.179	480.909.731
Dağıtılamayan gelirler	39.908.330	7.667.270
Toplam hasılat	686.935.509	488.577.001

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Bölüm giderleri	(240.442.642)	(200.955.447)
Toplam satışların maliyeti	(240.442.642)	(200.955.447)

Varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bölüm varlıkları	14.915.137.457	5.975.220.577
Diğer varlıklar	144.662.821	112.620.837
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	2.357.418.978	588.479.884
Toplam varlıklar	17.417.219.256	6.676.321.298

Yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bölüm yükümlülükleri	3.425.050.942	1.164.300.293
Diğer yükümlülükler	71.932.252	36.358.126
Toplam yükümlülükler	3.496.983.194	1.200.658.419

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz mevduat	212.937.140	17.174.012
Vadeli mevduat	1.026.570.866	118.732.252
Yatırım fonları	6.604.877	2.656.690
Diğer hazır değerler	7.000	--
	1.246.119.883	138.562.954
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(7.252.562)	(565.353)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.238.867.321	137.997.601

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2022
Avro	0,01%	Ocak 2023	67.552.515
ABD Doları	0,40-0,60%	Ocak 2023	227.888.384
TL	17,00-22,00%	Ocak-Şubat 2023	731.129.967
			1.026.570.866
31 Aralık 2022	Maliyet	Gerçeğe uygun değer	
Yatırım fonları	6.583.503	6.604.877	
		6.583.503	6.604.877
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2021
Avro	0,05%	Ocak 2022	30.174.020
ABD Doları	0,06%	Ocak 2022	19.993.796
TL	16-16,25%	Ocak 2022	68.564.436
			118.732.252
31 Aralık 2021	Maliyet	Gerçeğe uygun değer	
Yatırım fonları	2.643.014	2.656.690	
		2.643.014	2.656.690

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kur korumalı mevduat	128.943.342	--
Toplam	128.943.342	--

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	555.334.332	272.785.497
Toplam	555.334.332	272.785.497

31 Aralık 2022 tarihinde finansal yatırımlarda 227.034.685 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar (devamı)

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	272.785.497	230.571.960
Alımlar	8.327.998	2.220.798
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 22)	274.220.837	39.992.739
31 Aralık bakiyesi	555.334.332	272.785.497

Türev araçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	--	28.049.500
Toplam	--	28.049.500

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	14.210.699	--
Toplam	14.210.699	--

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	1.872.120.780	765.999.596
Çıkarılmış bono ve senetler	910.937.110	74.482.765
Toplam	2.783.057.890	840.482.361
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	122.645.658	5.645.663
Çıkarılmış tahviller	492.783.931	--
Toplam	615.429.589	5.645.663
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	--	117.000.002
Çıkarılmış tahviller	--	80.107.315
Toplam	--	197.107.317

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	13,50-33,00	1.994.766.438	1.994.766.438	--
Toplam		1.994.766.438	1.994.766.438	--
31 Aralık 2021				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	17,00-20,15	888.645.261	771.645.259	117.000.002
Toplam			771.645.259	117.000.002

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 1.829.493.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY32319	21,2	90.000.000	25 Şubat 2022	2 Mart 2023	106.057.274
TRSISGY82314	34,5	101.000.000	15 Ağustos 2022	17 Ağustos 2023	112.824.119
TRSISGY82322	34,5	150.000.000	18 Ağustos 2022	21 Ağustos 2023	167.133.940
TRSISGYE2319	30	100.000.000	28 Eylül 2022	3 Ekim 2023	106.768.598
TRFISGY22317	30,5	200.000.000	22 Haziran 2022	17 Şubat 2023	211.849.044
TRFISGY52314	25	400.000.000	19 Ekim 2022	17 Nisan 2023	416.153.095
TRFISGY42315	27	270.000.000	3 Kasım 2022	3 Mayıs 2023	282.934.971
		1.311.000.000			1.403.721.041
31 Aralık 2021					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYA2214	17,5	78.650.000	11 Kasım 2021	9 Aralık 2022	80.107.315
TRFISGY12219	19,1	75.000.000	15 Eylül 2021	14 Ocak 2022	74.482.765
		153.650.000			154.590.080

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.043.235.341	1.012.978.908
Finansal borçlanma alımları	3.270.574.950	2.291.187.851
Anapara ödemesi	(1.029.335.450)	(2.272.488.656)
Faiz ödemesi	(302.037.653)	(143.004.995)
Faiz tahakkuku	416.050.291	154.562.233
31 Aralık bakiyesi	3.398.487.479	1.043.235.341

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	34.348.725	28.857.270
Gelir tahakkukları (*)	98.897.080	76.596.785
Alacak senetleri	1.119.013	1.298.762
Alacak senetleri reeskontu (-)	(12.450)	(30.000)
Şüpheli ticari alacaklar	8.653.165	8.586.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.653.165)	(8.586.780)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	10.193.000	2.369.667
	144.545.368	109.092.484
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	10.966.730	6.239.195
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	7.466.348	4.310.834
	18.433.078	10.550.029

(*) Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.653.165 TL (31 Aralık 2021: 8.586.780 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 2022	31 Aralık 2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(8.586.780)	(6.490.134)
Dönem gideri (-)	(1.025.182)	(2.646.826)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	958.797	550.180
31 Aralık bakiyesi	(8.653.165)	(8.586.780)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	47.630	1.964.886
Gelir tahakkukları	69.823	1.563.467
	117.453	3.528.353

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	9.028.038	5.560.768
	9.028.038	5.560.768

(*) Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2021: 3.456.536 TL) oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	22.761.575	13.103.982
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	1.452.179	3.033.747
	24.213.754	16.137.729

(*) Tutar, Topkapı İnistanbul Projesi müşterilerine iade edilecek tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.077.814.730	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.735.642.000	474.465.000
Toplam	13.813.456.730	5.454.111.022

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.656.708.416 TL'dir (31 Aralık 2021: 2.383.229.698 TL).

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 110.055.447 TL (31 Aralık 2021: 14.709.127 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.652.647.000	11.082	2.265.681.918	3.918.340.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.494.254.000	1.968.671	2.378.967.329	3.875.190.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	691.935.000	2.874.555	705.190.445	1.400.000.000
İstanbul Marmara Park AVM	349.757.000	--	565.243.000	915.000.000
İzmir Ege Perla AVM	282.430.000	7.197.039	81.697.961	371.325.000
Ankara İş Kule Binası	178.185.000	4.000	202.811.000	381.000.000
Maslak Ofis Binası	163.150.000	--	351.850.000	515.000.000
Taksim Ofis Lamartine	105.120.000	60.894	267.819.106	373.000.000
Tuzla Meydan Çarşı	31.675.000	--	51.925.000	83.600.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	22.160.000	--	41.650.000	63.810.000
Levent Arsası	8.333.022	113.412	2.803.296	11.249.730
Dikilitaş Bina	--	173.522.827	(3.222.827)	170.300.000
	4.979.646.022	185.752.480	6.912.416.228	12.077.814.730
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Finans Merkezi Projesi	474.465.000	224.743.334	1.036.433.666	1.735.642.000
	474.465.000	224.743.334	1.036.433.666	1.735.642.000
Toplam	5.454.111.022	410.495.814	7.948.849.894	13.813.456.730

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2022 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 374.326.165 TL (31 Aralık 2021: 243.762.952 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 95.640.912 TL'dir (31 Aralık 2021: 51.353.270 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerleme şirketi tarafından 2022 yılının Kasım ve Aralık aylarında 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.

	2022	2021
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 ve Emsal Karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım	Emsal karşılaştırma
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	--

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

İstanbul Finans Merkezi Projesi Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Ahımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.339.000.000	223.715	--	313.423.285	1.652.647.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.133.076.000	483.382	--	360.694.618	1.494.254.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	580.258.447	3.776.990	--	107.899.563	691.935.000
İstanbul Marmara Park AVM	245.330.000	--	--	104.427.000	349.757.000
İzmir Ege Perla AVM	235.000.000	7.373.354	--	40.056.646	282.430.000
Ankara İş Kule Binası	154.745.000	73.735	--	23.366.265	178.185.000
Maslak Ofis Binası	130.385.000	9.000	--	32.756.000	163.150.000
Taksim Ofis Lamartine	73.830.000	--	--	31.290.000	105.120.000
Tuzla Meydan Çarşı	25.095.000	--	--	6.580.000	31.675.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	17.935.000	--	--	4.225.000	22.160.000
Levent Arsası	7.969.989	96.780	--	266.253	8.333.022
	3.942.624.436	12.036.956	--	1.024.984.630	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	248.795.000	110.823.117	--	114.846.883	474.465.000
Üsküdar Arsası	69.775.000	60.074.601	(129.849.601)	--	--
	318.570.000	170.897.718	(129.849.601)	114.846.883	474.465.000
Toplam	4.261.194.436	182.934.674	(129.849.601)	1.139.831.513	5.454.111.022

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kartal Manzara Adalar (*)	52.516.926	84.225.118
Ömerli Kasaba Evleri (**)	--	40.270.521
İzmir Ege Perla (***)	5.354.217	13.999.477
Topkapı İnistanbul (****)	637.820	1.377.891
Toplam	58.508.963	139.873.007
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tuzla Arsası	270.227.373	219.879.578
Litus İstanbul Altunizade Projesi (*****)	606.117.555	161.356.970
Ömerli Arsası(**)	166.826.836	--
Toplam	1.043.171.764	381.236.548

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 937 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 11.074.109TL'dir (31 Aralık 2021: 15.111.681 TL) (Not 17)).

(**) Ömerli Kasaba projesine ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: 76.708.627 TL'dir.) (Not 17). Projede toplam 16 adet konut bulunmakta olup, tamamının teslimi yapılmıştır. Kasaba Evleri'nin devamı niteliğinde proje geliştirmek üzere aynı bölgede bulunan Ömerli Arsası yıl içerisinde satın alınmıştır.

(***)İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 236 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 25.355 TL'dir (31 Aralık 2021: 82.590 TL) (Not 17).

(****) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2022 itibarıyla taşınmazlardan 2.739 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 4.220.785TL'dir (31 Aralık 2021: 6.412.205 TL) (Not 17).

(*****) Litus İstanbul Altunizade projesi 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşmaktadır.

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	--	(34.317.379)
Dönem gideri (-)	--	--
Değer düşüklüğü iptali	--	34.317.379
31 Aralık bakiyesi	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.490	65.938.292
Alımlar	--	--	3.355.146	2.343.385	5.698.531
Çıkışlar	--	--	(374.647)	--	(374.647)
Gerçeğe uygun değer farkı	85.236.213	--	--	--	85.236.213
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	145.866.674	85.950	4.005.890	6.539.875	156.498.389
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.156	3.420.206	10.445.773
Dönem gideri	1.933.213	--	353.652	486.696	2.773.561
Çıkışlar	--	--	(318.450)	--	(318.450)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	8.486.674	85.950	421.358	3.906.902	12.900.884
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	54.077.000	--	639.235	776.284	55.492.519
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	137.380.000	--	3.584.532	2.632.973	143.597.505
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Alımlar	--	--	650.744	427.044	1.077.788
Çıkışlar	--	--	--	(48.722)	(48.722)
Gerçeğe uygun değer farkı	14.948.805	--	--	--	14.948.805
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.489	65.938.291
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
Dönem gideri	1.398.805	--	205.077	276.510	1.880.392
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.155	3.420.206	10.445.772
1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri	40.527.000	--	193.569	674.471	41.395.040
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	54.077.000	--	639.235	776.284	55.492.519

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 137.380.000 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 2021: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan 3.162.770 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.366.967	6.366.967
Alımlar	2.103.859	2.103.859
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	8.470.826	8.470.826
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	5.117.155	5.117.155
Dönem gideri	700.004	700.004
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	5.817.159	5.817.159
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	1.249.812	1.249.812
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	2.653.667	2.653.667
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
Alımlar	906.847	906.847
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	6.366.967	6.366.967
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
Alımlar	596.734	596.734
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	5.117.155	5.117.155
1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri	939.699	939.699
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	1.249.812	1.249.812

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan 4.350.118 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları (*)	3.872.133	4.812.972
Dava karşılıkları	1.543.721	1.207.997
Toplam	5.415.854	6.020.969

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar (**)	493.793.836	307.077.462
Alınan ipotekler	4.759.659	7.598.347
Toplam	498.553.495	314.675.809

(*) Şirket'in 31 Aralık 2022 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	7.835.974.661	2.727.010.684
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 (**)	14.557.721	20.539.348
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	7.850.532.382	2.747.550.032

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 43.005.861 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 2022 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 2022 tarihi itibarıyla %0,1'dir (31 Aralık 2021: %0,4).

Şirket, devam eden projeleri kapsamında alt yükleniciler ile 3.000.000 Avro'luk hakkediş sözleşmesi yapmış olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili sözleşmenin tutarlarına istinaden 3.000.000 Avro'luk döviz forward işlemi bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.543.721 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 148 adet dava ve 117 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 2022 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	453.861.622	257.595.531
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	1.357.962.755	796.003.106
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	8.568.180.804	5.801.676.809
Toplam	10.380.005.181	6.855.275.446

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları	958.829	496.510
Toplam	958.829	496.510

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	8.700.038	3.152.889
Toplam	8.700.038	3.152.889

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 2023 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 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 2022 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 %19,80 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,45 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,21 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: yıllık %15,07 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %19,10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,50 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 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla karşılık	3.152.889	2.360.625
Hizmet maliyeti	635.333	430.827
Faiz maliyeti	602.202	292.717
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(542.678)	(90.902)
Aktüeryal fark	4.852.292	159.622
31 Aralık itibarıyla	8.700.038	3.152.889

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İş avansları (*)	192.788.899	67.567.779
Gelecek aylara ait giderler	389.222	688.579
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25)	397.621	229.092
Toplam	193.575.742	68.485.450

(*)Tutar genel olarak projelerin yüklenicilerine verilen avanslardan oluşmaktadır.

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İş avansları(*)	11.366.468	9.788.349
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	99.207
Toplam	11.465.668	9.887.556

(*) 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 ulaşıncaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	54.437.680	2.183.490
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.712.030	262.871
Verilen depozito ve teminatlar	208.655	191.065
Toplam	56.358.365	2.637.426

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	7.975.652	3.837.305
Ödenecek SGK kesintileri	1.237.311	239.031
Toplam	9.212.963	4.076.336

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler	1.918.303	18.616.740
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25)	104.620	56.771
Toplam	2.022.923	18.673.511

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	15.327.577	98.315.105
Toplam	15.327.577	98.315.105

(*) Cari dönemde söz konusu tutar, Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi, Topkapı İnİstanbul Projesi, İzmir Ege Perla Projesi ve Litus İstanbul Altunizade Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,06%	499.138.128	52,06	499.138.056
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04%	67.476.714	7,11	68.151.714
Diğer	40,90%	392.135.158	40,83	391.460.230
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2021: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2021: 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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18. Özkaynaklar (devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	77.792.818	71.190.580
Toplam	77.792.818	71.190.580

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar, dönem 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 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıl karları	4.142.968.926	2.819.651.274
Toplam	4.142.968.926	2.819.651.274

Kar dağıtımı

Şirket'in 23 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2021 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 23 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2021 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	6.602.238
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	1.323.317.652
Toplam	1.329.919.890

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Konut satış gelirleri	269.219.766	236.048.748
Kira gelirleri	292.911.271	205.645.631
Üst hakkı gelirleri	81.414.894	38.117.321
Aidat ve hizmet gelirleri	2.783.141	1.010.266
Diğer gelirler	698.107	87.765
Toplam gayrimenkul gelirleri	647.027.179	480.909.731
Banka mevduatı faiz gelirleri	36.720.342	6.123.271
Menkul kıymet alım-satım karı	3.187.988	1.543.999
Toplam borçlanma araçları gelirleri	39.908.330	7.667.270
Toplam hasılat	686.935.509	488.577.001
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Konut satış maliyetleri	(144.801.730)	(149.602.177)
İşletme giderleri	(73.924.253)	(37.250.905)
Vergi resim ve harç giderleri	(13.629.076)	(10.095.288)
Sigorta giderleri	(6.000.558)	(3.030.349)
Diğer	(2.087.025)	(976.728)
Toplam	(240.442.642)	(200.955.447)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel ücret ve giderleri	(32.434.467)	(18.098.065)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(8.534.118)	(4.768.416)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(3.473.565)	(2.477.126)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(2.230.200)	(1.505.250)
Şüpheli alacak karşılığı, net (Not 8)	(66.385)	(2.096.646)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.375.904)	(132.091)
Diğer	(1.235.880)	(1.166.304)
Toplam	(49.350.519)	(30.243.898)
Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satış komisyonu giderleri	(7.898.485)	(8.059.052)
Reklam ve tanıtım giderleri	(8.232.467)	(4.999.030)
Danışmanlık giderleri	(1.617.133)	(1.251.914)
Diğer	(663.722)	(202.473)
Toplam	(18.411.807)	(14.512.469)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(32.434.467)	(18.098.065)
Toplam	(32.434.467)	(18.098.065)
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Amortisman ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(3.473.565)	(2.477.126)
Toplam	(3.473.565)	(2.477.126)

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	7.952.072.721	1.139.831.513
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı (Not 6)	274.220.837	39.992.739
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	--	34.317.379
Kur farkı geliri	50.180.638	20.280.284
Diğer gelirler	2.543.877	1.018.049
Toplam	8.279.018.073	1.235.439.964
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı (Not 10)	(3.222.827)	--
Diğer giderler	(161.335)	(659.131)
Toplam	(3.384.162)	(659.131)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	11.924.438	--
Faiz gelirleri	7.018.904	--
Toplam	18.943.342	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. Finansman gelirleri/giderleri

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Türev işlem karı	--	46.193.755
	--	46.193.755
Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Faiz gideri	(282.015.531)	(154.462.018)
Türev işlem zararı	(15.169.129)	--
Kur farkı gideri	--	(35.432.367)
Komisyon giderleri	(16.995.455)	(5.978.608)
Diğer finansman giderleri	(12.451)	(30.000)
	(314.192.566)	(195.902.993)

24. Pay başına kazanç

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
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	8.364.189.262	1.329.919.890
Pay başına kazanç	0,0872	0,0139
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0872	0,0139

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 2022	31 Aralık 2021
Vadeli mevduat	295.440.900	118.732.252
Vadesiz mevduat	123.014	17.173.993
Diğer hazır değerler	7.000	--
Toplam	295.570.914	135.906.245

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 43.005.861 TL (31 Aralık 2021: 35.266.684 TL) 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.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır. Şirketin 31 Aralık 2022 tarihli raporunda finansal yatırımlarda bulunan İş Bankası'nda gerçekleştirilen 128.943.342 TL tutarında kur korumalı mevduat işlem bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	397.621	1.192.736	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	97.301	--	2.020.999	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	235.722	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	--	--	2.930.898	76.441
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	535.442	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	9.537.555	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	28.178
Diğer	22.702	--	1.070.930	--
	10.193.000	397.621	7.466.348	104.619

31 Aralık 2022		
Finansal borçlanmalar		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	979.580.389	--
<i>İlişkili taraflarla olan işlemler</i>		
	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	141.932.179	47.620.937

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 15.169.129 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2021				
	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.	--	228.244	368.400	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	5.275	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.721	--	1.516.925	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.944	--	27.185	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	38.282	--	1.381.313	38.400
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	11.821	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	311.465	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	27.566	--	--	18.371
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	848	1.001.243	--
	2.369.667	229.092	4.310.834	56.771
31 Aralık 2021				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli		
T. İş Bankası A.Ş.	415.110.903	117.000.002		
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen kredi faiz gideri		
T. İş Bankası A.Ş.	74.360.831	10.244.109		

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen faiz swap ve forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 38.967.182 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir..

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2022					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	8.524.719	--	--	824.053	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	521.537	--	8.966.842	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	201.708	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeleri A.Ş.	10.185	--	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	55.633	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	432.155	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ^(**)	36.189.319	--	1.939.552	97.301	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	632.536	--	728.373	--	4.350
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	39.468	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.915.015	--	7.401.460	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş.	33.010	--	--	--	15.058
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	993.203	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	355.775	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	30.931	--	2.353.512	17.117	51.938
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	10.806.064	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	--	--	--	14.001.206	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	--	--	1.276.497	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	23.892.176	136.504.810	145.682	941.013
Diğer	9.358	--	126.884	--	--
	48.866.611	23.892.176	172.181.936	15.085.359	1.012.359

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir.

(**) İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Tuzla Meydan Çarşısı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

2022 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 12.045.816 TL (2021: 7.354.785 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2022 itibarıyla borç karşılıklarında 2.109.613 TL (31 Aralık 2021: 3.199.174 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2021					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	3.965.084	--	611.344	717.600	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	220.587	--	7.839.105	--	21.889
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	150.424	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeleri A.Ş.	7.873.133	--	--	--	7.475
İş Faktoring A.Ş.	--	--	69.511	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	46.516	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	405.882	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ^(**)	13.678.678	--	1.481.316	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	340.318	--	544.999	535	4.506
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	33.000	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	5.075.075	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	297.604
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	315.581	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	163.282	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	296	--	1.128.542	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	9.003.811	--	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	350.042	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	--	--	274.064	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	6.082.559	113.349.603	64.061	722.037
	26.078.096	6.082.559	140.842.097	782.196	1.053.511

(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

25. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	52.962.261	--
Milli Reasurans A.Ş.	--	31.551.706
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	1.577.585
	52.962.261	33.129.291

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	5.013.700	--
Milli Reasurans A.Ş.	753.844	8.023.804
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	2.029.198
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	52.239	207.203
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	171.735
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	105.283	15.832
T. İş Bankası A.Ş.	--	1.947
	5.925.066	10.449.719

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	11.539.658	7.526.167
Kıdem tazminatı karşılığı	1.289.514	728.720
	12.829.172	8.254.887

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
31 Aralık 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	10.193.000	134.469.821	--	9.028.038	1.239.508.006	--	135.555.219
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	93.637.261	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.193.000	111.305.344	--	9.028.038	1.239.508.006	--	135.555.219
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	23.164.477	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.653.165	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.653.165)	--	--	--	--	--
- 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer (***)
31 Aralık 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	2.369.667	110.251.170	--	5.560.768	135.906.264	28.049.500	2.656.690
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	76.499.441	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.369.667	103.879.471	--	5.560.768	135.906.264	28.049.500	2.656.690
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	6.371.699	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.586.780	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.586.780)	--	--	--	--	--
- 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	8.913.987	--	8.913.987
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	7.547.262	--	7.547.262
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.539.593	--	6.539.593
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	163.635	--	163.635
Toplam vadesi geçen alacaklar	23.164.477	--	23.164.477
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	23.092.976	--	23.092.976

Alacaklar			
31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	3.197.872	--	3.197.872
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.334.035	--	1.334.035
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.571.228	--	1.571.228
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	268.564	--	268.564
Toplam vadesi geçen alacaklar	6.371.699	--	6.371.699
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	4.966.491	--	4.966.491

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	22.598.432	22.598.432	4.590.062	4.590.062
Nakit depozito	430.412	430.412	220.093	220.093
Teminat senedi	64.132	64.132	156.336	156.336
	23.092.976	23.092.976	4.966.491	4.966.491

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	3.398.487.479	3.692.741.574	851.548.584	2.841.192.990	--
Ticari borçlar	18.433.078	18.433.078	18.433.078	--	--
Diğer borçlar	24.213.754	24.213.754	24.213.754	--	--
Toplam yükümlülük	3.441.134.311	3.735.388.406	894.195.416	2.841.192.990	--

31 Aralık 2021					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	1.043.235.341	1.200.194.427	118.068.595	941.958.369	140.167.463
Ticari borçlar	10.550.029	10.550.029	10.550.029	--	--
Diğer borçlar	16.137.729	16.137.729	16.137.729	--	--
Toplam yükümlülük	1.069.923.099	1.226.882.185	144.756.353	941.958.369	140.167.463

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 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Döviz cinsi	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	18,6983	18,7320	13,3290	13,353
Avro	19,9349	19,9708	15,0867	15,1139

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	304.790.050	12.687.653	3.388.656
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	7.688.340	--	385.672
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	312.478.390	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	312.478.390	12.687.653	3.774.328
10. Ticari Borçlar	13.306	--	666
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	20.455.844	760.531	310.933
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	20.469.150	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	20.469.150	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	292.009.240	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)	304.776.744	12.687.652	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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2021	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	63.127.476	1.828.058	2.569.236
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	63.127.476	1.828.058	2.569.236
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	63.127.476	1.828.058	2.569.236
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.155.050	228.196	205.635
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.155.050	228.196	205.635
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.155.050	228.196	205.635
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	56.972.426	1.599.862	2.363.601
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	63.127.476	1.828.058	2.569.236
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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 artışı ifade eder.

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	23.723.752	(23.723.752)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	23.723.752	(23.723.752)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	6.753.922	(6.753.922)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	6.753.922	(6.753.922)
31 Aralık 2021		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	2.436.618	(2.436.618)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	2.436.618	(2.436.618)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	3.876.129	(3.876.129)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	3.876.129	(3.876.129)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar</i>	128.943.342	--
<i>Bankalardaki vadeli mevduat</i>	1.026.570.866	118.732.252
Finansal Yükümlülükler	3.398.487.479	1.043.235.341
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Yatırım fonları	6.604.877	2.656.690

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 3.398.487.479 TL olup, gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yakındır.

	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 2022						
<i>Finansal varlıklar</i>						
Nakit ve nakit benzerleri	1.239.515.006	6.604.877	--	--	1.246.119.883	5
Finansal yatırımlar	--	684.277.674	--	--	684.277.674	6
Ticari alacaklar	134.469.821	--	--	--	134.469.821	8
İlişkili taraflardan alacaklar	10.193.000	--	--	--	10.193.000	25
Diğer finansal varlıklar	9.028.038	--	--	--	9.028.038	9
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	--	--	3.398.487.479	--	3.398.487.479	7
Ticari borçlar	--	--	10.966.730	--	10.966.730	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	7.466.348	--	7.466.348	25
Diğer borçlar	--	--	24.213.754	--	24.213.754	9
Türev araçlar	--	--	--	14.210.699	14.210.699	6
31 Aralık 2021						
<i>Finansal varlıklar</i>						
Nakit ve nakit benzerleri	135.906.264	2.656.690	--	--	138.562.954	5
Finansal yatırımlar	--	272.785.497	--	--	272.785.497	6
Ticari alacaklar	110.251.170	--	--	--	110.251.170	8
İlişkili taraflardan alacaklar	2.369.667	--	--	--	2.369.667	25
Diğer finansal varlıklar	5.560.768	--	--	--	5.560.768	9
Türev Araçlar	--	28.049.500	--	--	28.049.500	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	--	--	1.043.235.341	--	1.043.235.341	7
Ticari borçlar	--	--	6.239.195	--	6.239.195	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	4.310.834	--	4.310.834	25
Diğer borçlar	--	--	16.137.729	--	16.137.729	9

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden 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 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.813.456.730	--	13.813.456.730	--
Maddi duran varlıklar	143.597.505	--	143.597.505	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	561.939.209	--	561.939.209	--
	14.518.993.444	--	14.518.993.444	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.454.111.022	--	5.454.111.022	--
Maddi duran varlıklar	55.492.519	--	55.492.519	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	275.442.187	--	275.442.187	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	28.049.500	--	28.049.500	--
	5.813.095.228	--	5.813.095.228	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan yükümlülükler	31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Türev araçlar	14.210.699	--	14.210.699	--
	14.210.699	--	14.210.699	--

28. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bağımsız denetim şirketinden aldığı hizmet ve ilgili ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	210.000	94.950
Vergi tasdik danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	138.700	60.500
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	84.000	12.660
	432.700	168.110

29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

5 Ocak 2023 tarihinde Profilo Alışveriş Merkezi'nin, yanındaki taşınmaz ile birlikte satın alınmasına ilişkin tapu işlemleri tamamlanmış ve taşınmazların mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Şirket Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu 6 Ocak 2023 tarihinde, İstanbul Ömerli'de bulunan, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'ye ait 7.871,05 m² büyüklüğündeki arsa paylarının yaklaşık 38 milyon TL bedel üzerinden satın alınmasına karar vermiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.375.063.225	138.562.954
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)	15.470.471.789	6.248.006.075
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	10.342.436	5.768.402
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		561.341.806	283.983.867
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	17.417.219.256	6.676.321.298
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	3.398.487.479	1.043.235.341
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	5.415.854	6.020.969
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	13.920.236.062	5.475.662.879
Diğer kaynaklar		93.079.861	151.402.109
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	17.417.219.256	6.676.321.298
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
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)	1.227.583.568	135.906.264
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)	11.249.730	8.333.022
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	10.342.436	5.768.402
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.005.861	35.266.684
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)	431.119.133	138.562.935

(*) 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 ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 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 2022 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	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)	89%	94%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	8%	2%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	25%	20%	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)	8%	2%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	2%	Azami %10