

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

30 Ekim 2023

*Bu rapor, 1 sayfa bağımsız denetçi raporu ve
42 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır*

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2023 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

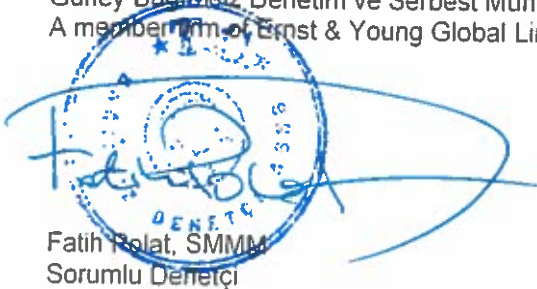
Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

30 Ekim 2023
İstanbul, Türkiye

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Sınırlı Denetim Raporu	
Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	
Özet Kar veya Zarar Tablosu	
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	
Özet Nakit Akış Tablosu	
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet 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	13
4 Bölümlere göre raporlama	14
5 Nakit ve nakit benzerleri	17
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	18
7 Finansal borçlanmalar	19
8 Ticari alacaklar ve borçlar	20
9 Diğer alacaklar ve borçlar	21
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21
11 Stoklar	23
12 Maddi duran varlıklar	24
13 Maddi olmayan duran varlıklar	25
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	26
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	27
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	28
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	29
18 Özkaynaklar	29
19 Hasılat ve satışların maliyeti	31
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	31
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	32
22 Finansman gelirleri/giderleri	32
23 Pay başına kazanç	33
24 İlişkili taraf açıklamaları	33
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	37
26 Raporlama döneminden sonraki olaylar	40
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	41

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.257.427.604	1.837.079.701
Nakit ve nakit benzerleri	5	79.568.938	1.246.119.883
Finansal yatırımlar	6	499.641.609	128.943.342
Ticari alacaklar	8	171.921.345	144.545.368
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	<i>3.022.096</i>	<i>10.193.000</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>168.899.249</i>	<i>134.352.368</i>
Diğer alacaklar	9	6.367.862	9.028.038
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>6.367.862</i>	<i>9.028.038</i>
Stoklar	11	49.950.679	58.508.963
Proje halindeki stoklar	11	1.112.989.534	--
Peşin ödenmiş giderler	16	282.255.301	193.575.742
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	<i>61.938.399</i>	<i>397.621</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>220.316.902</i>	<i>193.178.121</i>
Diğer dönen varlıklar	16	54.732.336	56.358.365
Duran Varlıklar		21.208.138.226	15.580.139.555
Finansal yatırımlar	6	763.127.373	555.334.332
Ticari alacaklar	8	6.042.050	117.453
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>6.042.050</i>	<i>117.453</i>
Stoklar	11	2.013.663.257	1.043.171.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	16.091.151	10.342.436
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	15.911.547.177	12.077.814.730
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	2.288.125.245	1.735.642.000
Maddi duran varlıklar	12	192.384.352	143.597.505
Maddi olmayan duran varlıklar	13	4.438.155	2.653.667
Peşin ödenmiş giderler	16	12.719.466	11.465.668
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>12.719.466</i>	<i>11.465.668</i>
TOPLAM VARLIKLAR		23.465.565.830	17.417.219.256

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.102.512.746	3.488.283.156
Kısa vadeli borçlanmalar	7	3.402.333.957	2.783.057.890
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	2.398.440.976	909.896.992
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.003.892.981	1.873.160.898
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	122.644.495	615.429.589
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	122.644.495	122.645.658
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	492.783.931
Ticari borçlar	8	30.064.332	18.433.078
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	14.365.770	7.466.348
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		15.698.562	10.966.730
Diğer borçlar	9	31.188.045	24.213.754
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		31.188.045	24.213.754
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	302.595.144	15.327.577
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		302.595.144	15.327.577
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	190.256.421	2.022.923
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	85.331	104.619
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		190.171.090	1.918.304
Kısa vadeli karşılıklar		9.969.765	6.374.683
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.852.047	958.829
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	8.117.718	5.415.854
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	13.460.587	9.212.963
Türev araçlar	6	--	14.210.699
Uzun Vadeli Yükümlülükler		538.978.630	8.700.038
Uzun vadeli borçlanmalar	7	529.694.270	--
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	52.969.427	--
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		476.724.843	--
Uzun vadeli karşılıklar		9.284.360	8.700.038
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	9.284.360	8.700.038
ÖZKAYNAKLAR		18.824.074.454	13.920.236.062
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		190.535.526	135.964.985
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		195.850.328	141.279.787
Diğer kayıplar		(5.314.802)	(5.314.802)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	99.286.803	77.792.818
Geçmiş yıllar karları	18	12.485.664.203	4.142.968.926
Net dönem karı		4.849.267.851	8.364.189.262
TOPLAM KAYNAKLAR		23.465.565.830	17.417.219.256

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Hasılat	19	586.752.942	221.858.637	523.538.020	212.302.787
Satışların maliyeti (-)	19	(109.919.864)	(39.691.585)	(202.220.355)	(114.542.573)
Brüt Kar		476.833.078	182.167.052	321.317.665	97.760.214
Genel yönetim giderleri (-)	20	(81.297.193)	(27.032.787)	(36.963.823)	(13.664.320)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(21.174.774)	(7.126.522)	(14.071.463)	(2.645.941)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4.823.922.306	23.834.441	40.363.268	19.062.196
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	--	--	(3.494.035)	(1.375.917)
Esas Faaliyet Karı		5.198.283.417	171.842.184	307.151.612	99.136.232
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	25.709.210	25.709.210	14.698.784	14.698.784
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(7.197.754)	--	--	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	7.748.715	2.649.999	4.722.040	1.874.563
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		5.224.543.588	200.201.393	326.572.436	115.709.579
Finansman giderleri (-)	22	(375.275.737)	(153.471.482)	(148.636.361)	(70.956.132)
Vergi Öncesi Karı		4.849.267.851	46.729.911	177.936.075	44.753.447
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		4.849.267.851	46.729.911	177.936.075	44.753.447
Pay başına kazanç	23	0,0506	0,0005	0,0019	0,0004

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Not				
Dönem karı	4.849.267.851	46.729.911	177.936.075	44.753.447
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	54.570.541	--	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12 54.570.541	--	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	54.570.541	--	--	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	4.903.838.392	46.729.911	177.936.075	44.753.447

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Öz kaynaklar 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 kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Öz kaynaklar	
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	--	--	--	--	--	--	--	177.936.075	177.936.075	
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	77.792.818	4.142.968.926	177.936.075	5.653.598.954
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		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
Transferler	--	--	--	--	--	21.493.985	8.342.695.277	(8.364.189.262)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	54.570.541	--	4.849.267.851	4.903.838.392	
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(5.314.802)	195.850.328	99.286.803	12.485.664.203	4.849.267.851	18.824.074.454

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		4.849.267.851	177.936.075
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	6.976.395	2.419.147
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(49.183)	(69.047)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(49.183)	(69.047)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.888.117	3.803.094
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	3.888.117	3.803.094
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(4.677.029.280)	8.794.911
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(4.507.737.728)	--
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	(183.502.251)	(11.301.587)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		14.210.699	20.096.498
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(5.748.715)	(4.722.040)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(5.748.715)	(4.722.040)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		336.594.389	117.332.494
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(21.918.729)	(11.160.787)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	358.513.118	128.493.281
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(158.616.127)	(36.004.901)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		355.283.447	269.489.733
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(33.251.391)	(15.566.311)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		7.170.904	(559.066)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(40.422.295)	(15.007.245)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		2.660.176	(492.249)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		2.660.176	(492.249)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.554.237.879)	(309.508.440)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(89.933.357)	(70.339.073)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		11.631.254	5.984.895
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		6.899.422	4.011.359
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.731.832	1.973.536
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.974.291	8.296.284
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		6.974.291	8.296.284
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		287.267.567	(68.669.269)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		287.267.567	(68.669.269)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		188.233.498	(17.179.908)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		5.873.653	(20.021.197)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		1.626.029	(30.513.568)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		4.247.624	10.492.371
		(819.498.741)	(218.005.535)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(2.410.576)	(542.678)
Alınan faizler	5,19	14.666.167	11.430.391
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(807.243.150)	(207.117.822)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	6	(49.999.999)	--
Finansal varlık (alım)/ satımından (kaynaklanan)/sağlanan nakit		(352.186.812)	(110.000.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(62.671.447)	(347.584.964)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(2.977.185)	(5.792.718)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(671.557)	(4.146.194)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.305.628)	(1.646.524)
Alınan Temettümler		2.000.000	500.000
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(465.835.443)	(462.877.682)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		--	17.658.180
Türev araçlardan nakit çıkışları		(16.808.900)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	7.810.000.000	1.500.574.950
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(7.295.493.000)	(550.685.450)
Ödenen faiz	7	(542.657.608)	(186.022.114)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(44.959.508)	781.525.566
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.318.038.101)	111.530.062
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		158.616.127	36.004.897
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.159.421.974)	147.534.959
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	1.238.867.321	137.997.601
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	79.445.346	285.532.560

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 iştigal etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 72’dir (31 Aralık 2022: 72).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ekim 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, KGGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 30 Eylül 2023 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 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

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Söz konusu değişiklik Şirket' için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 yayımlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar 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 etki bulunmamaktadır.

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

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

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

ii) Yayımlanan 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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. Ayrıca, 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 örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

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

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

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 2.257.427.604 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 4.102.512.746 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 1.845.085.142 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 302.595.144 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden yıl içerisinde yaklaşık 600 milyon TL üst hakkı dahil kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 (%)	30 Eylül 2023	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2022
Kanyon	50	16.091.151	50	10.342.436
		16.091.151		10.342.436

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

Kanyon	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	111.839.306	66.623.853
Duran varlıklar	5.914.699	3.399.433
Kısa vadeli borçlar	(82.594.428)	(45.851.183)
Uzun vadeli borçlar	(2.977.275)	(3.487.232)
Net varlıklar	32.182.302	20.684.871

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022
Gelirler	191.861.596	105.906.747
Giderler (-)	(176.364.166)	(97.462.667)

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 7.748.715 TL tutarında karı (30 Eylül 2022: 4.722.040 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

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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 Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller*	Toplam
30 Eylül 2023															
<u>Satış Gelirleri</u>															
Kira Geliri	9.438.200	78.880.790	630.446	2.504.443	100.229.163	--	5.507.849	176.757.434	2.506.827	13.344.786	763.577	66.359	--	--	390.629.874
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	101.859.968	--	--	--	--	--	--	--	--	101.859.968
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7.048.472	62.873.612	480.735	--	70.402.819
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	149.526	--	77.666	--	--	--	--	2.282.166	--	--	--	--	2.509.358
Diğer Gelirler	--	192.233	--	--	316.977	--	--	--	3.816	163.420	--	7.341	--	--	683.786
Gavrimenkul Gelirleri	9.438.200	79.073.023	779.972	2.504.443	100.623.805	101.859.968	5.507.849	176.757.434	2.510.643	15.790.373	7.812.049	62.947.312	480.735	--	566.085.805
İşletme Giderleri	--	21.190.815	709.081	--	21.083.434	--	273.270	--	3.571.750	21.350.857	187	1.365.887	--	347.023	69.892.304
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.447.869	7.960.260	439.445	--	10.847.575
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	632.138	5.087.930	413.803	76.154	3.379.362	2.018.211	288.959	2.387.424	149.117	1.639.384	--	93.153	63.004	--	16.228.639
Sigorta Giderleri	154.615	1.157.232	104.270	52.966	355.617	--	13.432	2.515.355	192.522	897.327	349.903	94.694	--	208.580	6.096.513
Diğer	25.250	11.725	26.320	--	146.825	110.000	--	--	--	309.227	87.988	8.000	5.862.682	266.815	6.854.833
Satışların Maliyeti	812.003	27.447.702	1.253.474	129.120	24.965.238	2.128.211	575.661	4.902.779	3.913.389	24.196.795	2.885.948	9.521.995	6.365.131	822.419	109.919.864
Brüt Kar	8.626.197	51.625.321	(473.502)	2.375.323	75.658.567	99.731.757	4.932.188	171.854.655	(1.402.746)	(8.406.422)	4.926.101	53.425.317	(5.884.396)	(822.419)	456.165.941
Sermaye yatırımları	--	858.840	--	--	4.552.532	--	107.959	--	--	2.307.611	--	71.920	--	1.954.160.198	1.962.059.060

(*)Sermaye yatırımları diğer gayrimenkuller tutarının 1.185.611.866 TL’si Profilo AVM’ye ilişkindir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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	Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Kasaba Evleri	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2022																
<u>Satış Gelirleri</u>																
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	26.364.106	107.865.884	481.330	109.635.480	--	244.346.800
Kira Geliri	5.589.941	36.107.310	375.703	1.384.097	51.076.486	--	2.418.068	102.581.066	1.535.299	5.501.810	483.652	--	--	--	--	207.053.432
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	56.756.511	--	--	--	--	--	--	--	--	--	56.756.511
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	97.990	--	99.552	--	--	--	--	845.443	--	--	--	--	--	1.042.985
Diğer Gelirler	--	67.613	--	--	452.868	--	--	--	--	11.846	--	--	--	--	--	532.327
Gayrimenkul Gelirleri	5.589.941	36.174.923	473.693	1.384.097	51.628.906	56.756.511	2.418.068	102.581.066	1.535.299	6.359.099	26.847.758	107.865.884	481.330	109.635.480	--	509.732.055
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	12.789.854	33.189.358	332.359	84.251.890	--	130.563.461
İşletme Giderleri	--	21.899.693	452.807	--	10.898.936	--	478.259	--	2.051.581	14.123.412	247.983	1.040.472	--	--	--	51.193.143
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	391.499	3.155.944	256.361	40.695	2.088.346	1.249.418	177.389	1.480.318	92.334	404.309	644.920	120.633	193.353	--	27.958	10.323.477
Sigorta Giderleri	85.380	656.676	59.854	32.501	413.757	--	24.340	1.135.060	123.905	776.318	262.612	50.388	--	--	173.728	3.794.519
Diğer	1.000	50.726	5.000	--	35.209	--	--	--	--	199.533	--	76.933	5.943.228	--	34.126	6.345.755
Satışların Maliyeti	477.879	25.763.039	774.022	73.196	13.436.248	1.249.418	679.988	2.615.378	2.267.820	15.503.572	13.945.369	34.477.784	6.468.940	84.251.890	235.812	202.220.355
Brüt Kar	5.112.062	10.411.884	(300.329)	1.310.901	38.192.658	55.507.093	1.738.080	99.965.688	(732.521)	(9.144.473)	12.902.389	73.388.100	(5.987.610)	25.383.590	(235.812)	307.511.700
Sermaye yatırımları	--	1.671.204	--	--	3.179.175	--	60.894	269	--	5.240.451	--	323.599	113.058	44.508.786	835.036.137	890.133.573

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Bölüm gelirleri	566.085.805	509.732.055
Dağıtılamayan gelirler	20.667.137	13.805.965
Toplam hasılat	586.752.942	523.538.020

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
Bölüm giderleri	(109.919.864)	(202.220.355)
Toplam satışların maliyeti	(109.919.864)	(202.220.355)

Varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bölüm varlıkları	20.263.286.358	14.915.137.457
Diğer varlıklar	177.963.395	144.662.821
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	3.024.316.077	2.357.418.978
Toplam varlıklar	23.465.565.830	17.417.219.256

Yükümlülükler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Bölüm yükümlülükleri	4.560.984.874	3.425.050.942
Diğer yükümlülükler	80.506.502	71.932.252
Toplam yükümlülükler	4.641.491.376	3.496.983.194

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadesiz mevduat	10.945.346	212.937.140
Vadeli mevduat	68.473.592	1.026.570.866
Yatırım fonları	--	6.604.877
Diğer hazır değerler	150.000	7.000
	79.568.938	1.246.119.883

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(123.592)	(7.252.562)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	79.445.346	1.238.867.321

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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	30 Eylül 2023
TL	%33,00	Ekim 2023	68.473.592
			68.473.592

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

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kur korumalı mevduat	499.641.609	128.943.342
Toplam	499.641.609	128.943.342

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan kur korumalı mevduata ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar:	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	128.943.342	--
Alım	473.932.400	110.000.000
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	25.709.209	14.698.784
Çıkış	(128.943.342)	--
Kapanış bakiyesi	499.641.609	124.698.784

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	763.127.373	555.334.332
Toplam	763.127.373	555.334.332

30 Eylül 2023 tarihinde finansal yatırımlarda 242.945.528 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	555.334.332	272.785.497
Alımlar	49.999.999	--
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	157.793.042	(3.397.197)
Kapanış bakiyesi	763.127.373	269.388.300
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	--	14.210.699
Toplam	--	14.210.699

7. Finansal borçlanmalar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	2.980.339.766	1.872.120.780
Çıkarılmış bono	421.994.191	910.937.110
Toplam	3.402.333.957	2.783.057.890
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	122.644.495	122.645.658
Çıkarılmış tahviller	--	492.783.931
Toplam	122.644.495	615.429.589
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Çıkarılmış tahviller	529.694.270	--
Toplam	529.694.270	--

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

			30 Eylül 2023	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	18,60-40,47	3.102.984.260	3.102.984.260	--
Toplam			3.102.984.260	--
			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	--

Şirket, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; vadesi genellikle 1 ay ile 6 ay olan, %18,60-%40,47 faiz oranı aralığında toplam 7.060.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGYE2319	30,00%	100.000.000	28 Eylül 2022	3 Ekim 2023	130.544.596
TRSISGY12519	39,00%	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	529.694.270
TRFISGYA2318	30,00%	250.000.000	9 Mart 2023	4 Aralık 2023	291.449.595
		850.000.000			951.688.461
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

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	3.398.487.479	1.043.235.341
Finansal borçlanma alımları	7.810.000.000	1.500.574.950
Anapara ödemesi	(7.295.493.000)	(550.685.450)
Faiz ve komisyon ödemesi	(542.657.608)	(186.022.114)
Faiz ve komisyon tahakkuku	684.335.851	238.610.235
Kapanış bakiyesi	4.054.672.722	2.045.712.962

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	45.280.797	34.348.725
Gelir tahakkukları	122.617.959	98.897.080
Alacak senetleri	1.020.690	1.119.013
Alacak senetleri reeskontu (-)	(20.197)	(12.450)
Şüpheli ticari alacaklar	8.603.982	8.653.165
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.603.982)	(8.653.165)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	3.022.096	10.193.000
	171.921.345	144.545.368
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	15.698.562	10.966.730
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	14.365.770	7.466.348
	30.064.332	18.433.078

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.603.982 TL (31 Aralık 2022: 8.653.165 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:

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(8.653.165)	(8.586.780)
Dönem gideri (-)	(1.189.528)	(615.024)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.238.711	684.071
Kapanış bakiyesi	(8.603.982)	(8.517.733)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	6.040.800	47.630
Gelir tahakkukları	1.250	69.823
	6.042.050	117.453

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Diğer kısa vadeli alacaklar	6.367.862	9.028.038
	6.367.862	9.028.038

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	29.528.993	22.761.575
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	1.659.052	1.452.179
Toplam	31.188.045	24.213.754

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	15.911.547.177	12.077.814.730
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.288.125.245	1.735.642.000
Toplam	18.199.672.422	13.813.456.730

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 5.168.722.921 TL'dir (31 Aralık 2022: 2.656.708.416 TL).

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 311.281.363 TL (31 Aralık 2022: 110.055.447 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	3.918.340.000	-	--	1.198.955.000	5.117.295.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	3.875.190.000	858.840	--	1.486.243.917	5.362.292.757
Kanyon Alışveriş Merkezi	1.400.000.000	4.552.532	--	332.253.336	1.736.805.868
İstanbul Marmara Park AVM	915.000.000	-	--	383.000.000	1.298.000.000
İzmir Ege Perla AVM	371.325.000	2.307.611	--	98.197.450	471.830.061
Ankara İş Kule Binası	381.000.000	-	--	163.920.000	544.920.000
Maslak Ofis Binası	515.000.000	-	--	160.000.000	675.000.000
Taksim Ofis Lamartine	373.000.000	107.959	--	116.925.532	490.033.491
Tuzla Meydan Çarşı	83.600.000	-	--	28.115.000	111.715.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	63.810.000	-	--	21.680.000	85.490.000
Levent Arsası	11.249.730	91.560	--	6.823.710	18.165.000
Gayrettepe Bina	170.300.000	13.893.484	(184.193.484)	--	-
	12.077.814.730	21.811.985	(184.193.484)	3.996.113.945	15.911.547.177
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.735.642.000	40.859.462	--	511.623.783	2.288.125.245
	1.735.642.000	40.859.462	--	511.623.783	2.288.125.245
Toplam	13.813.456.730	62.671.447	(184.193.484)	4.507.737.728	18.199.672.422

30 Eylül 2023 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 492.489.842 TL (30 Eylül 2022: 263.809.942 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 99.072.289 TL'dir (30 Eylül 2022: 71.656.892 TL).

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2023 yılının Haziran ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2023	2022
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım ve Emsal Karşılaştırma
İzmir Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Gayrettepe Bina	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı	Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.652.647.000	269	--	1.652.647.269
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.494.254.000	1.671.204	--	1.495.925.204
Kanyon Alışveriş Merkezi	691.935.000	3.179.175	--	695.114.175
İstanbul Marmara Park AVM	349.757.000	--	--	349.757.000
İzmir Ege Perla AVM	282.430.000	5.240.451	--	287.670.451
Ankara İş Kule Binası	178.185.000	--	--	178.185.000
Dikilitaş Bina	--	168.093.152	--	168.093.152
Maslak Ofis Binası	163.150.000	--	--	163.150.000
Taksim Ofis Lamartine	105.120.000	60.894	--	105.180.894
İstanbul Tuzla Karma	31.675.000	--	--	31.675.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	22.160.000	--	--	22.160.000
Levent Arsası	8.333.022	56.706	--	8.389.728
	4.979.646.022	178.301.851	--	5.157.947.873
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller				
İstanbul Finans Merkezi Projesi	474.465.000	210.589.670	--	685.054.670
	474.465.000	210.589.670	--	685.054.670
Toplam	5.454.111.022	388.891.521	--	5.843.002.543

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tamamlanan Stoklar		
Kartal Manzara Adalar (*)	45.096.515	52.516.926
Topkapı İnistanbul (**)	298.457	637.820
İzmir Ege Perla (***)	4.555.707	5.354.217
Toplam	49.950.679	58.508.963

Kısa vadeli proje halindeki stoklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (****)	1.112.989.534	--
Toplam	1.112.989.534	--

Uzun vadeli stoklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tuzla Konut Projesi	327.581.653	270.227.373
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (****)	--	606.117.555
Profilo AVM (*****)	1.185.611.866	--
Gayrettepe Projesi (*****)	216.015.192	--
Kasaba Modern Proje (*****)	234.940.497	166.826.836
Çekmeköy Ömerli Arsaları	49.514.049	--
Toplam	2.013.663.257	1.043.171.764

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 942 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.818.336 TL'dir (31 Aralık 2022: 11.074.109 TL) (Not 17)).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar (devamı)

(**) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2023 itibarıyla taşınmazlardan 237 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 3.781.874 TL'dir (31 Aralık 2022: 4.220.785 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 237 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 157.976 TL'dir (31 Aralık 2022: 25.355 TL) (Not 17).

(****) Litus İstanbul Altunizade projesi 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşmaktadır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 296.836.958 TL'dir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.).

(*****) Şirket portföyüne 2023 yılında dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile imzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde Artaş İnşaat tarafından konut projesi geliştirilecektir.

(*****) Şirket portföyüne 01.09.2022 tarihinde dahil edilen Gayrettepe'de yer alan binanın yıkılarak yerine rezidans projesi yapılması planlanmaktadır.

(*****) Çekmeköy-Ömerli'de bulunan toplam 72.609 m2 alana sahip parseller üzerinde yaklaşık 165 villa/konuttan oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığı bulunmamaktadır.

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	145.866.674	85.950	4.005.890	6.539.875	156.498.389
Alımlar	--	--	--	671.557	671.557
Gerçeğe uygun değer farkı	54.570.541	--	--	--	54.570.541
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	200.437.215	85.950	4.005.890	7.211.432	211.740.487
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	8.486.674	85.950	421.358	3.906.902	12.900.884
Dönem gideri	5.193.454	--	600.883	660.913	6.455.250
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	13.680.128	85.950	1.022.241	4.567.815	19.356.134
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	137.380.000	--	3.584.532	2.632.973	143.597.505
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	186.757.087	--	2.983.649	2.643.617	192.384.352
	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	--	--	3.209.999	936.195	4.146.194
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	60.630.461	85.950	4.235.390	5.132.685	70.084.486
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.156	3.420.206	10.445.773
Dönem gideri	1.436.962	--	175.308	308.976	1.921.246
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	7.990.423	85.950	561.464	3.729.182	12.367.019
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	54.077.000	--	639.235	776.284	55.492.519
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	52.640.038	--	3.673.926	1.403.503	57.717.467

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 186.757.087 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 Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (30 Eylül 2022: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kullanılan 3.199.326 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	8.470.826	8.470.826
Alımlar	2.305.628	2.305.628
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	10.776.454	10.776.454
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	5.817.159	5.817.159
Dönem gideri	521.140	521.140
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	6.338.299	6.338.299
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	2.653.667	2.653.667
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	4.438.155	4.438.155
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.366.967	6.366.967
Alımlar	1.646.524	1.646.524
31 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	8.013.491	8.013.491
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	5.117.155	5.117.155
Alımlar	497.901	497.901
30 Eylül 2022 kapanış bakiyesi	5.615.056	5.615.056
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	1.249.812	1.249.812
30 Eylül 2022 itibarıyla net defter değeri	2.398.435	2.398.435

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla kullanılan 5.051.001 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır (30 Eylül 2022: 4.335.804 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Borç karşılıkları (*)	6.461.852	3.872.133
Dava karşılıkları	1.655.866	1.543.721
Toplam	8.117.718	5.415.854

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar (**)	639.601.706	493.793.836
Alınan ipotekler	2.697.040	4.759.659
Toplam	642.298.746	498.553.495

(*) Şirket'in 30 Eylül 2023 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	9.014.780.014	7.835.974.661
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	13.552.485	14.557.721
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	9.028.332.499	7.850.532.382

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 41.548.814 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satış 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %0,1'dir (31 Aralık 2022: %0,1).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla 1.655.866 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 133 adet dava ve 105 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 30 Eylül 2023 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	574.971.657	453.861.622
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	1.410.867.309	1.357.962.755
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	11.260.617.213	8.568.180.804
Toplam	13.246.456.179	10.380.005.181

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.852.047	958.829
Toplam	1.852.047	958.829

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	9.284.360	8.700.038
Toplam	9.284.360	8.700.038

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 Temmuz 2023 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %19,80 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 2022: yıllık %19,80 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,45 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,21 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 23.489,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	8.700.038	3.152.889
Hizmet maliyeti	1.730.199	1.821.863
Faiz maliyeti	1.264.700	1.547.392
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(2.410.577)	(542.678)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	9.284.360	5.979.466

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İş avansları (*)	218.572.281	192.788.899
Gelecek aylara ait giderler	1.744.621	389.222
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	61.938.399	397.621
Toplam	282.255.301	193.575.742

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İş avansları(*)	12.653.365	11.366.468
Gelecek yıllara ait giderler	66.101	99.200
Toplam	12.719.466	11.465.668

(*) 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>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	51.275.368	54.437.680
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3.237.892	1.712.030
Verilen depozito ve teminatlar	219.076	208.655
Toplam	54.732.336	56.358.365

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	10.756.790	7.975.652
Ödenecek SGK kesintileri	2.703.797	1.237.311
Toplam	13.460.587	9.212.963

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait gelirler	190.171.090	1.918.303
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	85.331	104.620
Toplam	190.256.421	2.022.923

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	302.595.144	15.327.577
Toplam	302.595.144	15.327.577

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30 Eylül 2023		31 Aralık 2022
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	%52,06	499.138.183	%52,06	499.138.128
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	%7,04	67.476.714	%7,04	67.476.714
Diğer	%40,90	392.135.103	%40,90	392.135.158
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2022: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2022: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	99.286.803	77.792.818
Toplam	99.286.803	77.792.818

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşınca 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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl karları	12.485.664.203	4.142.968.926
Toplam	12.485.664.203	4.142.968.926

Kar dağıtımı

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

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

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	21.493.985
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	8.342.695.277
Toplam	8.364.189.262

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Kira gelirleri	390.629.874	143.463.291	207.053.432	71.606.088
Üst hakkı gelirleri	101.859.968	33.803.059	56.756.511	21.508.356
Konut satış gelirleri	70.402.819	32.516.195	244.346.800	113.126.300
Aidat ve hizmet gelirleri	2.509.358	1.506.672	1.042.985	439.263
Diğer gelirler	683.786	186.386	532.327	236.221
Toplam gayrimenkul gelirleri	566.085.805	211.475.603	509.732.055	206.916.228
Banka mevduatı faiz gelirleri	14.789.759	7.840.522	11.160.787	4.114.084
Menkul kıymet alım-satım karı	5.877.378	2.542.512	2.645.178	1.272.475
Toplam borçlanma araçları gelirleri	20.667.137	10.383.034	13.805.965	5.386.559
Toplam hasılat	586.752.942	221.858.637	523.538.020	212.302.787

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Konut satış maliyetleri	(10.847.575)	(4.132.689)	(130.563.461)	(85.874.338)
İşletme giderleri	(69.892.304)	(26.968.907)	(51.193.143)	(18.913.480)
Vergi resim ve harç giderleri	(16.228.639)	(5.386.548)	(10.323.477)	(3.370.963)
Sigorta giderleri	(6.096.513)	(2.530.153)	(3.794.519)	(1.364.093)
Diğer	(6.854.833)	(673.288)	(6.345.755)	(5.019.699)
Toplam	(109.919.864)	(39.691.585)	(202.220.355)	(114.542.573)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(49.085.321)	(16.372.940)	(26.919.393)	(9.774.883)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(11.599.449)	(5.906.666)	(4.880.989)	(1.936.236)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(6.976.395)	(2.390.469)	(2.419.147)	(1.006.104)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(3.584.250)	(1.485.000)	(1.615.950)	(614.250)
Bağış ve yardımlar(*)	(8.000.000)	--	--	--
Vergi, resim ve harç giderleri	(548.681)	(194.464)	(141.119)	(57.601)
Diğer	(1.503.097)	(683.248)	(987.225)	(275.246)
Toplam	(81.297.193)	(27.032.787)	(36.963.823)	(13.664.320)

	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Temmuz-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz-30 Eylül 2022
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(13.597.724)	(4.952.352)	(5.270.895)	(1.205.361)
Satış komisyonu giderleri	(7.114.886)	(2.169.470)	(7.091.025)	(516.586)
Danışmanlık giderleri	--	--	(1.675.180)	(932.372)
Satış ofisi giderleri	(441.009)	(500)	--	10.060
Diğer	(21.155)	(4.200)	(34.363)	(1.682)
Toplam	(21.174.774)	(7.126.522)	(14.071.463)	(2.645.941)

(*)Kahramanmaraş merkezli yaşanan depremde zarar gören vatandaşlarımıza destek olunması amacıyla, İş Bankası Grubu'nun yapacağı bağış kapsamında T.C. İç İşleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) 8.000.000 TL tutarında nakdi bağış yapılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlerde esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme geliri (Not 10)	4.507.737.728	--	--	--
Gayrimenkul yatırım fonu değerleme farkı (Not 6)	157.793.042	(588.170)	--	--
Kur farkı geliri	153.033.536	24.122.298	39.313.527	19.285.918
Diğer gelirler	5.358.000	300.313	1.049.741	(223.722)
Toplam	4.823.922.306	23.834.441	40.363.268	19.062.196

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Gayrimenkul Yatırım Fonu değerleme farkı	--	--	(3.397.197)	(1.377.798)
Diğer giderler	--	--	(96.838)	1.881
Toplam	--	--	(3.494.035)	(1.375.917)

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	25.709.210	25.709.210	14.698.784	14.698.784
	25.709.210	25.709.210	14.698.784	14.698.784

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	(7.197.754)	--	--	--
	(7.197.754)	--	--	--

22. Finansman giderleri

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Finansman giderleri				
Kredi faiz giderleri	(358.513.118)	(150.006.596)	(122.871.055)	(55.408.788)
Türev işlem zararı	(2.598.201)	--	(20.096.498)	(14.203.888)
Komisyon giderleri	(14.144.221)	(3.444.689)	(5.622.226)	(1.311.537)
Diğer finansman giderleri	(20.197)	(20.197)	(46.582)	(31.919)
	(375.275.737)	(153.471.482)	(148.636.361)	(70.956.132)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
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	4.849.267.851	177.936.075
Pay başına kazanç	0,0506	0,0019
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0506	0,0019

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

24. 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	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduat	68.473.592	295.440.900
Vadesiz mevduat	1.945.339	123.014
Diğer hazır değerler	150.000	7.000
Toplam	70.568.931	295.570.914

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 41.548.814 TL (31 Aralık 2022: 43.005.861 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.

Şirket cari dönemde T. İş Bankası A.Ş. ile 449.641.609 TL tutarında kur korumalı mevduat işlemi gerçekleştirmiştir.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2023				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	3.404.309	1.003.881	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	-	1.847.720	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	232.181	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	14.738	-
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	715.799	-	3.138.817	-
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	337.704	-	17.593	-
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	58.534.090	7.187.965	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	-	85.331
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	705	-
Diğer	-	-	922.170	-
	3.022.096	61.938.399	14.365.770	85.331

30 Eylül 23		
	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	2.462.795.551	355.968.191

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemleri ile ilgili Şirket'in finansal tablolarında 2.598.201 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

14 Şubat 2023 tarihi itibarıyla kapanan, Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen Kur Korumalı Mevduat hesabından kaynaklanan 7.197.754 TL'lik gerçeğe uygun değer farkı, yatırım faaliyetlerinden giderler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca dönemde devam eden Türkiye İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen Kur Korumalı Mevduatlar için 25.709.210 TL yatırım faaliyetlerinden gelirlerde gösterilmiştir.

31 Aralık 2022				
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2022		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	979.580.389	189.553.116

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

1 Ocak – 30 Eylül 2023					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	8.347.161	--	--	612.197	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	948.784	--	10.251.297	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşlet. A.Ş.	--	--	312.191	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	5.794.808	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	71.896	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	524.411	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	28.788.565	--	2.138.956	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	660.275	--	664.966	--	1.918
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	5.667	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.559.375	--	7.833.934	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hiz. Tic. A.Ş.	--	--	407.862	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	--	--	734.094	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	1.268.824	--	--
Milli Reasurans A.Ş.	--	--	18.600	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	701.938	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	20.473	--	2.394.698	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	23.490	--	13.875.980	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	132.896	--	--	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	456.173	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizm. Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	1.704.495	--	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri A.Ş.	7.917	--	--	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	32.264.882	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	989.000.000	38.588.779	176.476.551	149.526	556.077
	1.068.548.626	38.588.779	219.842.533	761.723	557.995

(*) 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.

2023 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 5.246.576 TL (2022: 12.045.816 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: 2.109.613 TL). 30 Eylül 2023 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 98.655.968 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2022					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	5.449.522	--	--	762.861	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	356.772	--	6.458.801	--	282.500.000
BAYEK Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	149.486	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	41.725	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	325.826	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	26.222.046	--	1.326.085	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	309.281	--	495.833	--	4.331
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	29.601	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.683.890	--	5.008.728	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.	33.010	--	--	--	15.058
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş.	--	--	694.852	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	267.028	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	30.444	--	1.301.951	17.117	51.938
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.095.311	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	--	--	--	2.349.153	--
Topkapı Danışmanlık Elek. Hiz.Paz. ve Tic A.Ş.	--	--	902.441	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	13.140.341	101.921.163	97.990	819.903
Toplam	34.084.965	13.140.341	127.018.831	3.227.121	283.391.230

(*) 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.

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 10.408.282 TL (30 Eylül 2021: 3.321.276 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 1.986.251 TL (30 Eylül 2021: 2.565.679 TL) henüz ödenmemiş hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Eylül 23	31 Aralık 2022
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	111.259.347	52.962.261
	111.259.347	52.962.261

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	13.310.785	--
Milli Reasurans A.Ş.	--	753.344
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	52.239
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	105.283
	13.310.785	910.866

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2023	1 Ocak – 30 Eylül 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	17.343.173	8.723.697
Kıdem tazminatı karşılığı	1.486.037	1.270.140
	18.829.210	9.993.837

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	27,3767	27,4260	18,6983	18,7320
Avro	29,0305	29,0828	19,9349	19,9708

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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:

30 Eylül 2023			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.930.030	51.532	17.886
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	2.930.545	--	100.947
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	4.860.575	51.532	118.834
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	4.860.575	51.532	118.834
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	15.460.356	223.221	321.093
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	15.460.356	223.221	321.093
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	15.460.356	223.221	321.093
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	(10.599.781)	(171.689)	(202.259)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.930.030	51.531	17.886
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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.

30 Eylül 2023		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	141.075	(141.075)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	141.075	(141.075)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	51.925	(51.925)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	51.925	(51.925)
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)

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, Ekim ayı içerisinde vadesi genellikle 1-3 yıl arasında değişen toplam anapara değeri 1.677.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet 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	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	579.210.547	1.375.063.225
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)	22.139.403.265	15.470.471.789
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.091.151	10.342.436
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		730.860.867	561.341.806
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	23.465.565.830	17.417.219.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.054.672.721	3.398.487.479
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.117.718	5.415.854
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	18.824.074.454	13.920.236.062
Diğer kaynaklar		578.700.937	93.079.861
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	23.465.565.830	17.417.219.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	579.060.548	1.227.583.568
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	18.165.000	11.249.730
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	16.091.151	10.342.436
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	41.554.008	43.005.861
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)	570.210.548	431.119.133

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	94%	89%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	8%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	22%	25%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	8%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	2%	Azami %10