

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar

17 Mayıs 2024

*Bu rapor, 43 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır*

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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	13
5 Nakit ve nakit benzerleri	16
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	17
7 Finansal borçlanmalar	18
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	32
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	32
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	33
22 Finansman gelirleri/giderleri	33
23 Pay başına kazanç	33
24 İlişkili taraf açıklamaları	34
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	38
26 Raporlama döneminden sonraki olaylar	41
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	42

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.179.505.466	4.775.920.090
Nakit ve nakit benzerleri	5	153.527.064	734.884.546
Finansal yatırımlar	6	403.050.400	464.079.669
Ticari alacaklar	8	290.020.291	270.187.688
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	5.489.195	7.276.126
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		284.531.096	262.911.562
Diğer alacaklar	9	4.102.265	20.537.726
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		4.102.265	20.537.726
Stoklar	11	2.885.383.409	2.870.385.008
Peşin ödenmiş giderler	16	375.322.234	300.253.519
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	24	188.019.946	146.672.735
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		187.302.288	153.580.784
Diğer dönen varlıklar	16	68.099.803	115.591.934
Duran Varlıklar		33.212.944.480	33.373.475.087
Finansal yatırımlar	6	1.027.549.815	1.184.837.759
Ticari alacaklar	8	--	1.737.691
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		--	1.737.691
Stoklar	11	3.652.378.794	3.674.918.212
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	25.485.767	25.529.853
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	24.021.098.579	24.017.254.267
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.111.974.496	4.105.470.081
Maddi duran varlıklar	12	291.914.173	294.935.398
Maddi olmayan duran varlıklar	13	8.135.966	8.480.617
Peşin ödenmiş giderler	16	74.406.890	60.311.209
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		74.406.890	60.311.209
TOPLAM VARLIKLAR		37.392.449.946	38.149.395.177

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.505.664.205	4.236.507.935
Kısa vadeli borçlanmalar	7	2.380.187.254	2.711.854.524
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	696.677.179	1.593.838.827
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.683.510.075	1.118.015.697
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	664.491.212	137.334.101
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	53.080.207	--
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		611.411.005	137.334.101
Ticari borçlar	8	70.020.595	277.952.491
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	23.285.584	41.593.615
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		46.735.011	236.358.876
Diğer borçlar	9	26.018.367	47.404.282
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		26.018.367	47.404.282
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	1.334.689.668	986.741.418
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		1.334.689.668	986.741.418
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.608.681	1.631.278
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	849.906	534.586
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		1.758.775	1.096.692
Kısa vadeli karşılıklar		15.451.898	27.558.930
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	4.063.834	2.527.557
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	11.388.064	25.031.373
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	12.196.530	46.030.910
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.885.197.707	2.807.553.440
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	1.870.158.393	2.791.403.707
İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	24	77.168.215	176.153.706
İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Borçlar		1.792.990.178	2.615.250.001
Uzun vadeli karşılıklar		15.039.314	16.149.733
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	15.039.314	16.149.733
ÖZKAYNAKLAR		31.001.588.034	31.105.333.802
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	16.053.290.603	16.053.290.603
Pay ihraç primleri	18	7.775.385	7.775.385
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		109.546.981	109.546.981
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		121.671.355	121.671.355
Diğer kayıplar		(12.124.374)	(12.124.374)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	685.149.047	652.862.981
Geçmiş yıllar karları	18	13.290.821.786	9.720.158.801
Net dönem karı		(103.745.768)	3.602.949.051
TOPLAM KAYNAKLAR		37.392.449.946	38.149.395.177

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Hasılat	19	355.057.415	325.918.538
Satışların maliyeti (-)	19	(58.634.222)	(66.981.620)
Brüt Kar		296.423.193	258.936.918
Genel yönetim giderleri (-)	20	(40.254.351)	(47.043.187)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(8.093.480)	(12.449.041)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4.959.283	85.923.157
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(428.623.423)	(122.496.167)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		(175.588.778)	162.871.680
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	-	(13.026.457)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	756.822	1.885.708
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı		(174.831.956)	151.730.931
Finansman giderleri (-)	22	(596.756.631)	(371.916.957)
Parasal kazanç/ (kayıp)		667.842.819	805.485.954
Vergi Öncesi Karı/Zararı		(103.745.768)	585.299.928
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Dönem Karı/Zararı		(103.745.768)	585.299.928
Pay başına kayıp/kazanç	23	(0,0011)	0,0061

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	
	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Dönem karı/zararı	(103.745.768)	585.299.928
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--
Diğer kapsamlı gelir	(103.745.768)	585.299.928
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(103.745.768)	585.299.928

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Öz kaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri		Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Öz kaynaklar
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	16.053.290.603	7.775.385		(9.199.639)	95.709.066	616.646.610	(140.137.591)	9.896.512.764	27.479.347.198
Transferler	--	--	--		--	--	36.216.370	9.860.296.394	(9.896.512.764)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--		--	--	--	--	585.299.928	585.299.928
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	16.053.290.603	7.775.385	(9.199.639)	95.709.066	652.862.980	9.720.158.803	585.299.928	28.064.647.126
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	16.053.290.603	7.775.385	(12.124.374)	121.671.355	652.862.981	9.720.158.801	3.602.949.051	31.105.333.802
Transferler	--	--	--	--	--	--	32.286.066	3.570.662.985	(3.602.949.051)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	--	(103.745.768)	(103.745.768)
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	16.053.290.603	7.775.385	(12.124.374)	121.671.355	685.149.047	13.290.821.786	(103.745.768)	31.001.588.034

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 31 Mart 2024	1 Ocak – 31 Mart 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		50.816.178	(2.036.905.266)
Dönem karı		(103.745.768)	585.299.928
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	3.893.982	3.705.516
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		210.102.622	(68.479.571)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	2.394.611	(219.355)
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		207.708.011	(68.260.216)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.576.910	2.020.606
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	2.576.910	2.020.606
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		218.317.213	123.053.809
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	218.317.213	119.804.215
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		--	3.249.594
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(756.822)	(1.885.708)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(756.822)	(1.885.708)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		601.234.677	367.648.034
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	6.711.330	4.724.471
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	594.523.347	362.923.563
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(1.828.188)	(15.455.149)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(745.223.979)	(769.462.203)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		184.570.647	226.445.262
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(19.188.742)	(9.347.861)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		1.786.931	14.137.483
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(20.975.673)	(23.485.344)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		16.435.461	(2.442.912)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		16.435.461	(2.442.912)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(200.166.994)	(2.475.168.100)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(89.164.396)	20.787.109
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(207.931.896)	94.801.623
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(18.308.031)	4.362.636
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(189.623.865)	90.438.987
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(21.385.915)	(429.306)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(21.385.915)	(429.306)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		347.948.250	45.066.216
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		347.948.250	45.066.216
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		977.403	43.744.164
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		14.442	11.034.418
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		47.492.132	1.345.593
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(47.477.690)	9.688.825
		12.108.260	(2.045.509.387)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Alınan faizler	5,19	38.707.918	8.604.121
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		50.816.178	(2.036.905.266)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		--	244.468.439
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(10.348.727)	(34.279.986)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(528.106)	(1.400.152)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(471.591)	(44.749)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(56.515)	(1.355.403)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(10.876.833)	208.788.301
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(583.314.901)	11.996.172
Türev araçlardan nakit çıkışları		--	(15.454.993)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	673.828.509	1.504.003.907
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(697.202.266)	(1.244.692.889)
Ödenen faiz	7	(559.941.144)	(231.859.853)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(583.314.901)	11.996.172
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(543.375.556)	(1.816.120.793)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		1.828.189	15.455.150
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(541.547.368)	(1.800.665.643)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		5.609.134	14.624.620
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	688.945.599	2.348.814.275
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	153.007.365	562.773.252

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 74'tür (31 Aralık 2023: 70).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 17 Mayıs 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülenler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2024	2.139,47	211%	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	268%	1,15063
31 Mart 2023	1.269,75	152%	1,68495

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

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

**31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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, 31 Mart 2024 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 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 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 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

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

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

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

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 01.01.2025 tarihine ertelenmiştir.

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Muhasebe tahminleri (devamı)

Cari oran dengesi

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 4.179.505.466 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 4.505.664.205 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 326.158.739 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 1.334.689.668 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 1,2 milyar TL üst hakkı dahil kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2024	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2023
Kanyon	50	25.485.767	50	25.529.853
		25.485.767		25.529.853

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

Kanyon	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	162.559.840	149.784.509
Duran varlıklar	9.376.030	9.205.135
Kısa vadeli borçlar	(110.810.267)	(100.161.283)
Uzun vadeli borçlar	(10.154.069)	(7.768.655)
Net varlıklar	50.971.534	51.059.706

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2024	1 Ocak – 31 Mart 2023
Gelirler	108.089.190	101.003.866
Giderler (-)	(106.575.547)	(97.232.450)

Şirket, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 756.822 TL tutarında karı (31 Mart 2023: 1.885.708 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Mart 2024																
<u>Satış Gelirleri</u>																
Kira Geliri	4.200.414	48.884.577	403.831	949.271	55.295.023	-	3.192.946	93.999.970	1.320.465	7.010.140	77.749	45.000	-	-	-	215.379.386
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	91.533.425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.533.425
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.977.853	-	-	-	7.977.853
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	178.316	-	162.314	-	-	-	-	855.561	-	-	-	-	-	1.196.191
Diğer Gelirler	-	-	-	-	262.642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	262.642
Gayrimenkul Gelirleri	4.200.414	48.884.577	582.147	949.271	55.719.979	91.533.425	3.192.946	93.999.970	1.320.465	7.865.701	77.749	8.022.853	-	-	-	316.349.497
İşletme Giderleri	-	10.362.088	377.530	-	10.228.302	-	-	-	1.906.111	11.747.259	-	784.099	-	-	992	35.406.381
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	278.045	2.283.758	182.011	32.472	1.486.245	887.183	127.910	1.048.747	82.189	739.358	-	3.609	4.049	-	690	7.156.266
Sigorta Giderleri	145.505	1.857.778	86.341	45.159	620.497	-	-	4.048.823	254.845	284.957	1.194.067	76.235	-	-	11.967	8.626.174
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.424.259	-	-	-	5.424.259
Diğer	-	10.184	1.516	-	776.106	-	-	-	-	25.979	12.895	231.527	796.079	-	166.856	2.021.142
Satışların Maliyeti	423.550	14.513.808	647.398	77.631	13.111.150	887.183	127.910	5.097.570	2.243.145	12.797.553	1.206.962	6.519.729	800.128	-	180.505	58.634.222
Brüt Kar	3.776.864	34.370.769	(65.251)	871.640	42.608.829	90.646.242	3.065.036	88.902.400	(922.680)	(4.931.852)	(1.129.213)	1.503.124	(800.128)	-	(180.505)	257.715.275
Sermaye yatırımları	151.135	3.101.648	11.130	-	580.399	-	-	-	-	-	-	48.071	36.001	13.328.693	198.895.760	216.152.83

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzk Teknoloji ve Operasyon Merkez	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İnistanbul	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Mart 2023															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	5.438.732	39.348.799	274.681	901.183	46.043.337	-	2.169.840	101.855.890	1.261.797	5.612.770	405.981	29.083	-	-	203.342.093
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	74.693.354	-	-	-	-	-	-	-	-	74.693.354
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.123.138	24.749.585	761.106	-	37.633.829
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	97.743	-	79.288	-	-	-	-	758.332	-	-	-	-	935.363
Diğer Gelirler	-	134.307	-	-	95.194	-	-	-	-	-	-	13.049	-	-	242.550
Gayrimenkul Gelirleri	5.438.732	39.483.106	372.424	901.183	46.217.819	74.693.354	2.169.840	101.855.890	1.261.797	6.371.102	12.529.119	24.791.717	761.106	-	316.847.189
İşletme Giderleri	-	11.418.914	435.793	-	11.966.227	-	354.367	-	2.434.980	10.369.579	323	864.216	-	584.718	38.429.117
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.243.370	5.952.482	1.669.145	-	16.864.997
Vergi, Resim ve Harç Gideleri	360.460	2.957.464	235.960	42.096	1.927.548	1.150.681	165.761	1.365.095	86.567	957.662	-	15.599	12.971	-	9.277.864
Sigorta Giderleri	37.217	34.275	25.099	12.749	328.704	-	10.383	410.856	45.716	434.690	149.080	54.567	-	246.975	1.790.311
Diğer	-	2.277	43.123	-	-	-	-	-	-	193.084	-	8.425	-	372.422	619.331
Satışların Maliyeti	397.677	14.412.930	739.975	54.845	14.222.479	1.150.681	530.511	1.775.951	2.567.263	11.955.015	9.392.773	6.895.289	1.682.116	1.204.115	66.981.620
Brüt Kar	5.041.055	25.070.176	(367.551)	846.338	31.995.340	73.542.673	1.639.329	100.079.939	(1.305.466)	(5.583.913)	3.136.346	17.896.428	(921.010)	(1.204.115)	249.865.569
Sermaye yatırımları	-	429.714	-	-	1.083.832	-	128.349	-	-	2.968.099	-	121.802	48.155	2.327.441.330	2.332.221.281

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Bölüm gelirleri	316.349.497	316.847.189
Dağıtılamayan gelirler	38.707.918	9.071.349
Toplam hasılat	355.057.415	325.918.538

Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Bölüm giderleri	(58.634.222)	(66.981.620)
Toplam satışların maliyeti	(58.634.222)	(66.981.620)

Varlıklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bölüm varlıkları	34.670.835.278	34.668.027.568
Diğer varlıklar	290.020.291	271.925.379
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	2.431.594.377	3.209.442.230
Toplam varlıklar	37.392.449.946	38.149.395.177

Yükümlülükler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Bölüm yükümlülükleri	6.264.331.738	6.674.995.938
Diğer yükümlülükler	126.530.174	369.065.436
Toplam yükümlülükler	6.390.861.912	7.044.061.374

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat	1.847.165	3.676.673
Vadeli mevduat	151.479.899	731.150.341
Diğer hazır değerler	200.000	57.532
	153.527.064	734.884.546

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(519.699)	(45.938.947)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	153.007.365	688.945.599

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Mart 2024
TL	42,00%	Nisan 2024	151.479.899
			151.479.899

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2023
TL	38,50 - 43,00%	Ocak-2024	731.150.341
			731.150.341

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	403.050.400	464.079.669
Toplam	403.050.400	464.079.669

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.027.549.815	1.184.837.759
Toplam	1.027.549.815	1.184.837.759

31 Mart 2024 tarihinde finansal yatırımlarda 245.035.164 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

Şirket'in cari dönem finansal yatırımlarında bulunan Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 100.Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonuna ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	464.079.669	-
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(61.029.269)	-
Kapanış bakiyesi	403.050.400	-

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

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.184.837.759	1.052.878.854
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(157.287.944)	(119.804.215)
Kapanış bakiyesi	1.027.549.815	933.074.639

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	1.684.900.170	2.711.854.524
Çıkarılmış bono	695.287.084	-
Toplam	2.380.187.254	2.711.854.524
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	133.689.141	137.334.101
Çıkarılmış tahviller	530.802.071	-
Toplam	664.491.212	137.334.101
	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	388.727.233	490.435.891
Çıkarılmış tahviller	1.481.431.160	2.300.967.816
Toplam	1.870.158.393	2.791.403.707

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	46,0-53,0	2.207.316.544	1.818.589.311	388.727.233
Toplam		2.207.316.544	1.818.589.311	388.727.233
31 Aralık 2023				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	46,50-49,50	3.339.624.516	2.849.188.625	490.435.891
Toplam		3.339.624.516	2.849.188.625	490.435.891

Şirket, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde nakdi kredi kullanmamıştır (Şirket, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; bir kısmının vade sonu dönem içerisinde dolan, vadesi genellikle 6 ay ile 1 yıl arasında olan, %18,60-%53 faiz oranı aralığında toplam 14.531.561.582 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12519	39,0	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	530.802.071
TRSISGYK2519	48,0	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	589.174.100
TRSISGY82512	47,0	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	892.257.060
TRFISGY72411	45,0	450.000.000	24 Ocak 2024	17 Temmuz 2024	484.584.069
TRFISGY62412	47,0	200.000.000	16 Şubat 2024	14 Haziran 2024	210.703.015
2.500.000.000					2.707.520.315

31 Aralık 2023					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12519	39,0	575.318.117	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	668.401.525
TRSISGYK2519	48,0	575.318.117	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	607.187.076
TRSISGY82512	47,0	978.040.798	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.025.379.215
2.128.677.032					2.300.967.816

31 Mart 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.640.592.331	6.443.317.831
Finansal borçlanma alımları	673.828.509	1.504.003.907
Anapara ödemesi	(697.202.266)	(1.244.692.889)
Faiz ödemesi	(559.941.144)	(231.859.853)
Faiz tahakkuku	596.756.631	368.667.364
Parasal kayıp/kazanç	(739.197.202)	(756.973.663)
Kapanış bakiyesi	4.914.836.859	6.082.462.697

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	138.945.891	78.138.049
Gelir tahakkukları (*)	144.018.875	153.048.496
Alacak senetleri	1.566.330	31.753.369
Alacak senetleri reeskontu (-)	-	(28.352)
Şüpheli ticari alacaklar	10.383.023	9.289.193
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(10.383.023)	(9.289.193)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	5.489.195	7.276.126
	290.020.291	270.187.688
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	46.735.011	236.358.876
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	23.285.584	41.593.615
	70.020.595	277.952.491

(*) Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ticari alacakların 10.383.023 TL (31 Aralık 2023: 9.289.193 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(9.289.193)	(16.405.855)
Dönem gideri (-)	(2.693.377)	(1.850.948)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	298.766	2.070.303
Parasal kayıp/kazanç	1.300.781	1.820.116
Kapanış bakiyesi	(10.383.023)	(14.366.384)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	-	1.737.691
	-	1.737.691

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	4.102.265	20.537.726
	4.102.265	20.537.726

(*) Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2023: 4.027.227 TL) oluşmaktadır.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	24.075.817	45.306.823
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	1.942.550	2.097.459
Toplam	26.018.367	47.404.282

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	24.021.098.579	24.017.254.267
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.111.974.496	4.105.470.081
Toplam	28.133.073.075	28.122.724.348

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 8.274.714.002 TL'dir (31 Aralık 2023: 6.426.235.089 TL).

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	7.579.390.453	--	--	--	7.579.390.453
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	7.780.510.161	3.101.648	--	--	7.783.611.809
Kanyon Alışveriş Merkezi	2.819.058.772	580.399	--	--	2.819.639.171
İstanbul Marmara Park AVM	2.013.613.409	--	--	--	2.013.613.409
İzmir Ege Perla AVM	773.227.549	--	--	--	773.227.549
Ankara İş Kule Binası	778.462.944	151.135	--	--	778.614.079
Maslak Ofis Binası	1.273.466.652	11.130	--	--	1.273.477.782
Taksim Ofis Lamartine	688.483.190	--	--	--	688.483.190
Tuzla Meydan Çarşı	151.682.621	--	--	--	151.682.621
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	138.457.209	--	--	--	138.457.209
Levent Arsası	20.901.307	--	--	--	20.901.307
	24.017.254.267	3.844.312	--	--	24.021.098.579
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	4.105.470.081	6.504.415	--	--	4.111.974.496
	4.105.470.081	6.504.415	--	--	4.111.974.496
Toplam	28.122.724.348	10.348.727	--	--	28.133.073.075

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2024 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 306.912.811 TL (31 Aralık 2023: 1.003.591.172 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 51.477.956 TL'dir (31 Aralık 2023: 198.659.505 TL).

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2023 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

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

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	7.428.925.411	--	--	--	7.428.925.411
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	7.347.115.734	429.714	--	--	7.347.545.448
Kanyon Alışveriş Merkezi	2.654.311.666	1.083.271	--	--	2.655.394.938
İstanbul Marmara Park AVM	1.734.782.268	--	--	--	1.734.782.268
İzmir Ege Perla AVM	704.008.771	2.964.435	--	--	706.973.206
Ankara İş Kule Binası	722.351.961	--	--	--	722.351.961
Maslak Ofis Binası	976.407.506	--	--	--	976.407.506
Taksim Ofis Lamartine	707.184.465	128.910	--	--	707.313.375
Tuzla Meydan Çarşı	158.500.325	--	--	--	158.500.325
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	120.979.734	--	--	--	120.979.734
Levent Arsası	21.328.778	--	--	--	21.328.778
Balmumcu Projesi	322.878.055	24.008.286	--	--	346.886.341
	22.898.774.674	28.614.616	--	--	22.927.389.291
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	3.290.667.721	5.665.370	--	--	3.296.333.091
	3.290.667.721	5.665.370	--	--	3.296.333.091
Toplam	26.189.442.395	34.279.986	-	-	26.223.722.382

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<i>Tamamlanan Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (1)	260.716.136	266.140.395
Topkapı İnistanbul (2)	2.492.830	3.180.836
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (3)	2.618.433.446	2.605.098.164
İzmir Ege Perla (4)	3.740.997	3.740.997
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(7.775.384)
Toplam	2.885.383.409	2.870.385.008

Uzun vadeli stoklar	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Tuzla Konut Projesi(5)	1.267.777.007	1.092.730.313
Profilo AVM (6)	1.819.378.270	1.817.932.393
Balmumcu Projesi (7)	364.109.899	362.551.780
Kasaba Modern Proje (8)	531.317.902	516.424.615
Çekmeköy Ömerli Arsaları	68.283.986	68.283.986
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(398.488.270)	(183.004.875)
Toplam	3.652.378.794	3.674.918.212

(1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 946 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 53.939 TL'dir (31 Aralık 2023: 95.382 TL) (Not 17)).

(2) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2024 itibarıyla taşınmazlardan 2.740 adedinin teslimi yapılmıştır.

(3) Litus İstanbul Altunizade projesi 98 adet ünitenin yer aldığı 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşmaktadır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.326.272.045 TL'dir (31 Aralık 2023: 8.317.332 TL).

(4) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 242 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: bulunmamaktadır) (Not 17).

(5) Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, 1.100 konuttan oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

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

(7) Şirket portföyüne 1 Eylül 2022 tarihinde dahil edilen Balmumcu Binası'nın yıkılarak yerine rezidans projesi yapılması planlanmaktadır.

(8) Projede toplam 165 villa/konut yer almakta olup, ilk etabının 61 villa/konuttan oluşması planlanmaktadır.

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

	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(190.780.259)	(68.260.216)
Dönem gideri (-)	(207.708.011)	-
Değer düşüklüğü iptali	-	68.260.216
Kapanış bakiyesi	(398.488.270)	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Malivet değeri					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	310.501.766	1.615.363	9.568.339	46.045.989	367.731.457
Alımlar	--	--	--	471.591	471.591
31 Mart 2024 kapanış bakiyesi	310.501.766	1.615.363	9.568.339	46.517.580	368.203.048
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	28.216.180	1.615.363	3.455.327	39.509.188	72.796.059
Dönem gideri	2.295.096	--	478.418	719.303	3.492.817
31 Mart 2024 kapanış bakiyesi	30.511.276	1.615.363	3.933.745	40.228.491	76.288.875
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	282.285.586	--	6.113.012	6.536.801	294.935.398
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	279.990.490	--	5.634.594	6.289.089	291.914.173
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Malivet değeri					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	284.539.478	1.615.363	9.568.334	44.364.533	340.087.708
Alımlar	--	--	--	44.749	44.749
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	284.539.478	1.615.363	9.568.334	44.409.282	340.132.457
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	24.075.662	1.615.363	1.541.663	36.989.480	64.222.168
Dönem gideri	2.087.201	--	478.412	601.590	3.167.203
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	26.162.863	1.615.363	2.020.080	37.591.070	67.389.376
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	260.463.816	--	8.026.671	7.375.053	275.865.540
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	258.376.615	--	7.548.259	6.818.212	272.743.086

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 279.990.490 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 (31 Mart 2023: 136 milyon USD ve 4,2 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kullanılan 34.886.676 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	58.254.475	58.254.475
Alımlar	56.515	56.515
31 Mart 2024 kapanış bakiyesi	58.310.990	58.310.990
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	49.773.858	49.773.858
Dönem gideri	401.166	401.166
31 Mart 2024 kapanış bakiyesi	50.175.024	50.175.024
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	8.480.617	8.480.617
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	8.135.966	8.135.966
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	54.200.773	54.200.773
Alımlar	1.355.403	1.355.403
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	55.556.176	55.556.176
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	47.656.786	47.656.786
Alımlar	538.313	538.313
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	48.195.099	48.195.099
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	6.543.987	6.543.987
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	7.361.077	7.361.077

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla kullanılan 47.117.776 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Borç karşılıkları (*)	10.070.376	23.429.191
Dava karşılıkları	1.317.688	1.602.182
Toplam	11.388.064	25.031.373

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (**)	755.171.121	651.684.861
Alınan ipotekler	2.697.040	3.103.312
Toplam	757.868.161	654.788.173

(*) Şirket'in 31 Mart 2024 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	9.674.199.748	10.690.104.608
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	13.127.260	15.104.701
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	9.687.327.008	10.705.209.309

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 33.385.348 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla %0,043'tür (31 Aralık 2023: %0,049).

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla 1.317.688 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 122 adet dava ve 98 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Mart 2024 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	625.664.455	867.005.776
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	2.436.616.459	2.527.688.975
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	13.830.191.513	14.908.112.497
Toplam	16.892.472.427	18.302.807.248

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılıkları	4.063.834	2.527.557
Toplam	4.063.834	2.527.557

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	15.039.314	16.149.733
Toplam	15.039.314	16.149.733

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

1 Ocak 2024 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2023: 40.399,67 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %19,65 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %23,58 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,28 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: yıllık %19,65 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %23,58 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,28 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 31 Mart 2024	1 Ocak – 31 Mart 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	16.149.733	16.494.723
Hizmet maliyeti	832.191	405.149
Faiz maliyeti	208.442	502.927
Parasal kayıp/kazanç	(2.151.052)	(1.858.562)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	15.039.314	15.544.237

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İş avansları (*)	180.975.000	151.088.309
Gelecek aylara ait giderler	6.327.288	2.492.475
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	188.019.946	146.672.735
Toplam	375.322.234	300.253.519

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
İş avansları(*)	74.406.890	60.311.209
Toplam	74.406.890	60.311.209

(*) Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (TECİM Ltd. Şti.) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşmaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	61.202.681	112.026.504
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	6.678.083	3.313.350
Verilen depozito ve teminatlar	219.039	252.080
Toplam	68.099.803	115.591.934

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	7.695.105	43.037.582
Ödenecek SGK kesintileri	4.501.425	2.993.328
Toplam	12.196.530	46.030.910
Ertelenmiş gelirler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait gelirler	1.758.775	1.096.692
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	849.906	534.586
Toplam	2.608.681	1.631.278

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	1.334.689.668	986.741.418
Toplam	1.334.689.668	986.741.418

(*) Cari dönemde söz konusu tutarın önemli kısmı, Şirket'in Litus İstanbul Altunizade Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2024		31 Aralık 2023
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,06	499.138.221	52,06	499.138.200
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,90	392.135.065	40,90	392.135.086
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2023: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2023: 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. Özkaynaklar (devamı)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2023

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	29.707.744.343	16.053.290.603	(13.654.453.740)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	11.485.843	7.775.385	(3.710.458)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.113.728.035	652.862.981	(460.865.054)
Toplam	30.832.958.221	16.713.928.969	(14.119.029.252)

31 Mart 2024

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	29.707.744.343	16.053.290.603	(13.654.453.740)
Paylara ihraç primleri	11.485.843	7.775.385	(3.710.458)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.146.014.101	685.149.047	(460.865.054)
Toplam	30.865.244.287	16.746.215.035	(14.119.029.252)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 16.053.290.603 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.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, 7.775.385 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	685.149.047	652.862.981
Toplam	685.149.047	652.862.981

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kar payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş Yıllar Karları

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir;

Geçmiş Yıl Karları/Zararları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
31 Aralık 2022	4.142.968.926	(140.137.592)
1 Ocak 2022	2.819.651.274	(4.265.360.487)

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl karları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıl karları	13.290.821.786	9.720.158.801
Toplam	13.290.821.786	9.720.158.801

Kar dağıtımı

Şirket'in 26 Mart 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2023 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 26 Mart 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2023 yılı karının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	32.286.066
Ortaklara kar payı	-
2. Tertip kanuni yedek akçe	-
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	-
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	3.570.662.985
Toplam	3.602.949.051

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kira gelirleri	215.379.386	203.342.093
Üst hakkı gelirleri	91.533.425	74.693.354
Konut satış gelirleri	7.977.853	37.633.829
Aidat ve hizmet gelirleri	1.196.191	935.363
Diğer gelirler	262.642	242.550
Toplam gayrimenkul gelirleri	316.349.497	316.847.189
Banka mevduatı faiz gelirleri	38.707.918	8.604.120
Menkul kıymet alım-satım karı	-	467.229
Toplam borçlanma araçları gelirleri	38.707.918	9.071.349
Toplam hasılat	355.057.415	325.918.538
	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
İşletme giderleri	(35.406.381)	(38.429.117)
Vergi resim ve harç giderleri	(7.156.266)	(9.277.864)
Konut satış maliyetleri	(5.424.259)	(16.864.997)
Sigorta giderleri	(8.626.174)	(1.790.311)
Diğer	(2.021.142)	(619.331)
Toplam	(58.634.222)	(66.981.620)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Personel ücret ve giderleri	(31.469.170)	(21.609.392)
Bağış ve yardımlar (*)	-	(13.788.243)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(1.564.364)	(4.969.416)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(3.893.982)	(3.705.516)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(1.539.439)	(1.061.878)
Vergi, resim ve harç giderleri	(457.265)	(284.958)
Diğer	(1.330.131)	(1.623.784)
Toplam	(40.254.351)	(47.043.187)
Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	(5.515.790)	(7.832.844)
Satış komisyonu giderleri	(2.242.734)	(4.341.610)
Satış ofisi giderleri	(111.074)	(263.200)
Diğer	(223.882)	(11.387)
Toplam	(8.093.480)	(12.449.041)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	-	68.260.217
Kur farkı geliri	4.141.041	15.697.575
Diğer gelirler	818.242	1.965.365
Toplam	4.959.283	85.923.157
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	(207.708.011)	-
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(218.317.212)	(122.496.167)
Diğer giderler	(2.598.200)	-
Toplam	(428.623.423)	(122.496.167)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	-	(13.026.457)
Toplam	-	(13.026.457)

22. Finansman gelirleri/giderleri

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Faiz gideri	(594.523.347)	(362.923.562)
Türev işlem zararı	-	(3.249.594)
Komisyon giderleri	(2.233.284)	(5.743.801)
Toplam	(596.756.631)	(371.916.957)

23. Pay başına kayıp/kazanç

	1 Ocak- 31 Mart 2024	1 Ocak- 31 Mart 2023
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı/zararı	(103.745.768)	585.299.928
Pay başına kayıp/kazanç	(0,0011)	0,0061
Seyreltilmiş pay başına kayıp/kazanç	(0,0011)	0,0061

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduat	151.479.900	731.150.341
Vadesiz mevduat	1.846.792	3.676.245
Diğer hazır değerler	200.000	57.532
Toplam	153.526.692	734.884.118

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 33.385.348 TL (31 Aralık 2023: 42.582.680 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan finansal varlıklar İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi ve İş Girişim Sermayesi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

31 Mart 2024				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	679.146	-	3.764.607	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	45.606	-	1.114	155.110
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	-	-	-	361.550
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	1.761.413	-	1.217.723	156.574
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.123	29.403.297	16.892.962	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	93.257	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	563.264	-	15.063	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	2.306.647	158.610.089	150.000	-
Trakya Yatırım Holding	-	-	17.815	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	14.057	-	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	-	-	2.500	-
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	110.614	-	22.559	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic.A.Ş.	-	-	-	176.672
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	7.326	-	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	101.422	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	705	-
Diğer	-	6.560	1.005.857	-
	5.489.195	188.019.946	23.285.584	849.906

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Mart 2024				
Finansal borçlanmalar				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli		
T. İş Bankası A.Ş.	696.677.179	119.815.873		

31. Aralık 2023				
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	39.567	3.363.294	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	1.282	55.702
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.658	-	-	42.622
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	-	-	-	75.942
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	3.791.345	-	12.775.289	360.319
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	24.665.279	23.421.693	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	41.142	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.179.301	-	19.697	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	2.265.134	121.967.890	711.093	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	99.020	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	37.688	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	811	-
Diğer	-	-	1.160.295	-
	7.276.126	146.672.735	41.593.615	534.586

31 Aralık 2023		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	1.593.838.827	805.167.358

Yıl içerisinde Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemlerinden, finansal tablolarında 4.008.487 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

14 Şubat 2023 tarihi itibarıyla kapanan, Şirket'in Türkiye İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen Kur Korumalı Mevduat hesabından kaynaklanan 13.026.456 TL'lik (2022: 25.234.479 TL) gerçeğe uygun değer farkı, yatırım faaliyetlerinden giderler içerisinde muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca dönemde devam eden Türkiye İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen Kur Korumalı Mevduatlar için 48.521.009 TL yatırım faaliyetlerinden gelirlerde gösterilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	270.659	38.707.918	93.323.454	179.185	171.686
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	8.652.507	-	-	430.957	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	621.278	-	5.008.458	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	77.749	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	13.974.776	-	2.900.146	-	199.245
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.183.735	-	4.364.877	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	187.900	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	159.758	-	389.170	-	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	3.304	-	1.165.317	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	7.678.407	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	-	-	802.095	-	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	1.701.440	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	274.284	-	-	-	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	109.746	-	-
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	-	-	-	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	580.394	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	27.094	-	-	-	-
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	-	-	401.585	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	214.388	-	-
Trakya Yatırım Holding	-	-	392.581	-	-
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	115.368	-	-	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	2.299.251	-	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic.A.Ş.	-	-	572.505	-	-
Toplam	25.282.763	38.707.918	122.169.463	610.142	370.931

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

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

2024 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 20.017.011 TL (31 Aralık 2023: 6.036.900 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2024 itibarıyla borç karşılığı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 22.215.509 TL) . 31 Mart 2024 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 56.354.578 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2023: 234.039.465 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2023					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	1.743.080	--	--	42.760	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	528.534	--	5.310.122	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	111.346	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	9.986.308	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	41.430	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	271.338	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	16.314.005	--	1.094.120	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	558.536	--	474.361	--	3.109
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	10.075	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	774.026	--	4.275.332	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	235.029	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	--	--	423.019	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönl. A.Ş.	--	--	718.815	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	218.894	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	8.934	--	1.609.347	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	39.579	--	7.856.303	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	213.040	--	--	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	307.452	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	997.004	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	57.435.189	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.758.181.133	5.574.615	100.673.927	97.743	245.560
Toplam	1.845.782.364	5.574.615	124.627.914	140.502	248.669

(*) 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 8.583.522 TL (31 Aralık 2022: 22.838.107 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2023 itibarıyla borç karşılıklarında 190.550 TL (31 Aralık 2022: 3.999.693 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır. 31 Mart 2023 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 17.648.440 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	114.030.338	133.389.361
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	16.218.084	42.764.345
	130.248.422	176.153.706

31 Mart 2024 ve 31 Mart 2023 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Mart 2024	31 Mart 2023
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	3.736.926	3.535.717
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	678.105	--
	4.415.031	3.535.717

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 - 31 Mart 2024	1 Ocak - 31 Mart 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	8.106.622	6.584.885
Kıdem tazminatı karşılığı	2.372.104	2.977.316
	10.478.727	9.562.201

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, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	32,2854	32,3436	33,8727	33,9338
Avro	34,8023	34,8650	37,4807	37,5483

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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:

31 Mart 2024			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.828.188	2.237	50.455
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	1.828.188	2.237	50.455
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	1.828.188	2.237	50.455
10. Ticari Borçlar	14.337	443	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.097.353	8.400	138.410
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.111.690	8.843	138.410
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.111.690	8.843	138.410
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	(3.283.502)	(6.606)	(87.955)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.813.851	1.793	50.455
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2023			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.588.304	59.750	41.739
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	3.783.569	--	100.947
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	7.371.873	59.750	142.686
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.371.873	59.750	142.686
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	20.377.425	223.221	340.966
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	20.377.425	223.221	340.966
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	20.377.425	223.221	340.966
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(13.005.552)	(163.471)	(198.280)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.588.304	59.750	41.739
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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.

31 Mart 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.789	(5.789)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	5.789	(5.789)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	175.596	(175.596)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	175.596	(175.596)
31 Aralık 2023		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	202.387	(202.387)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	202.387	(202.387)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	156.441	(156.441)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	156.441	(156.441)

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, Nisan ayı içerisinde 179 gün vadeli nominal değeri 200.000.000 TL tutarında finansman bonusu kullanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	556.577.464	1.198.964.214
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)	35.990.299.266	36.147.800.725
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	25.485.767	25.529.853
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		820.087.449	777.100.385
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	37.392.449.946	38.149.395.177
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.914.836.859	5.640.592.331
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	11.388.064	25.031.373
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	31.001.588.034	31.105.333.802
Diğer kaynaklar		1.464.636.989	1.378.437.671
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	37.392.449.946	38.149.395.177

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
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)	153.527.064	734.827.014
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)	20.901.307	20.901.307
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	25.485.767	25.529.853
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	33.385.348	42.582.680
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)	153.526.692	734.884.119

(*) 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 işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	96%	95%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	3%	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	16%	18%	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)	0%	2%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	0%	2%	Azami %10