

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu

16 Ağustos 2024

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

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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



Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları başka bir denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 23 Şubat 2024 tarihli raporunda ilgili finansal tablolara ilişkin olumlu görüş vermiştir. Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet finansal bilgileri de aynı denetim şirketi tarafından sınırlı denetime tabi tutulmuş ve söz konusu denetim şirketi 31 Temmuz 2023 tarihli sınırlı denetim sonucunda ilgili ara dönem özet finansal bilgilerin TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varılmasına sebep olacak herhangi bir hususun dikkatini çekmediğini ifade etmiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Ağustos 2024

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14
4 Bölümlere göre raporlama	15
5 Nakit ve nakit benzerleri	18
6 Finansal yatırımlar	19
7 Finansal borçlanmalar	20
8 Ticari alacaklar ve borçlar	22
9 Diğer alacaklar ve borçlar	23
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
11 Stoklar	25
12 Maddi duran varlıklar	27
13 Maddi olmayan duran varlıklar	28
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	29
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	31
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	32
18 Özkaynaklar	32
19 Hasılat ve satışların maliyeti	35
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	35
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	36
22 Finansman gelirleri/giderleri	36
23 Pay başına kazanç	37
24 İlişkili taraf açıklamaları	37
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	41
26 Raporlama döneminden sonraki olaylar	44
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	46

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.136.739.761	5.177.330.697
Nakit ve nakit benzerleri	5	71.826.867	796.650.749
Finansal yatırımlar	6	-	503.085.032
Ticari alacaklar	8	292.526.172	292.896.654
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	33.244.595	7.887.677
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		259.281.577	285.008.977
Diğer alacaklar	9	11.313.112	22.263.898
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		11.313.112	22.263.898
Stoklar	11	2.586.952.717	3.111.637.577
Peşin ödenmiş giderler	16	168.511.909	325.489.482
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	89.535.191	159.000.410
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		78.976.718	166.489.072
Diğer dönen varlıklar	16	5.608.984	125.307.305
Duran Varlıklar		39.070.602.715	36.178.477.395
Finansal yatırımlar	6	1.663.160.921	1.284.422.014
Ticari alacaklar	8	1.569.861	1.883.742
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		1.569.861	1.883.742
Stoklar	11	4.280.304.000	3.983.790.873
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	23.929.101	27.675.608
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	32.677.632.000	26.035.876.946
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	-	4.450.530.134
Maddi duran varlıklar	12	332.900.764	319.724.380
Maddi olmayan duran varlıklar	13	9.275.354	9.193.403
Peşin ödenmiş giderler	16	81.830.714	65.380.295
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		81.830.714	65.380.295
TOPLAM VARLIKLAR		42.207.342.476	41.355.808.092

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.235.493.651	4.592.581.568
Kısa vadeli borçlanmalar	7	2.719.909.795	2.939.782.787
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	543.689.706	1.727.799.153
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		2.176.220.089	1.211.983.634
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	731.559.502	148.876.875
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	58.157.824	-
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		673.401.678	148.876.875
Ticari borçlar	8	62.664.587	301.314.079
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	31.364.965	45.089.511
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		31.299.622	256.224.568
Diğer borçlar	9	26.590.207	51.388.558
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		26.590.207	51.388.558
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	610.954.088	1.069.675.903
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		610.954.088	1.069.675.903
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.234.062	1.768.385
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	54.040	579.517
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		3.180.022	1.188.868
Kısa vadeli karşılıklar		6.446.050	29.875.226
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	4.468.050	2.739.995
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.978.000	27.135.231
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	74.135.360	49.899.755
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.784.313.345	3.043.525.087
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	1.767.981.479	3.026.017.987
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	73.404.696	190.959.223
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.694.576.783	2.835.058.764
Uzun vadeli karşılıklar		16.331.866	17.507.100
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	16.331.866	17.507.100
ÖZKAYNAKLAR		36.187.535.480	33.719.701.437
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	17.483.133.106	17.483.133.106
Pay ihraç primleri	18	8.428.897	8.428.897
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		139.976.643	118.754.279
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		153.120.057	131.897.693
Diğer kayıplar		(13.143.414)	(13.143.414)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	742.735.038	707.735.366
Geçmiş yıllar karları	18	14.407.900.117	10.537.127.002
Net dönem karı		2.446.611.679	3.905.772.787
TOPLAM KAYNAKLAR		42.207.342.476	41.355.808.092

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	Not	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Hasılat	19	1.586.508.365	1.243.570.056	645.558.000	302.080.168
Satışların maliyeti (-)	19	(908.381.102)	(844.818.741)	(150.240.294)	(77.628.946)
Brüt Kar		678.127.263	398.751.315	495.317.706	224.451.222
Genel yönetim giderleri (-)	20	(109.474.682)	(65.836.999)	(99.634.920)	(48.637.807)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(23.974.502)	(15.200.774)	(25.579.545)	(12.084.176)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.209.490.262	2.204.114.157	3.494.970.009	3.401.825.109
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(124.909.821)	339.738.909	-	132.791.829
Esas Faaliyet Karı		2.629.258.520	2.861.566.608	3.865.073.250	3.698.346.177
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	-	-	(14.121.315)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.308.369	487.937	(390.667)	(2.434.867)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		2.630.566.889	2.862.054.545	3.850.561.268	3.695.911.310
Finansman gelirleri	22	63.145.004	21.183.730	18.875.363	9.041.578
Finansman giderleri (-)	22	(1.231.076.243)	(584.162.902)	(736.669.415)	(333.493.264)
Parasal kazanç/ (kayıp)		983.976.029	260.001.786	927.321.281	54.135.157
Vergi Öncesi Karı		2.446.611.679	2.559.077.159	4.060.088.497	3.425.594.781
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		-	-	-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-	-	-
Dönem Karı		2.446.611.679	2.559.077.159	4.060.088.497	3.425.594.781
Pay başına kazanç	23	0,0255	0,0267	0,0423	0,0357

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Not				
Dönem karı	2.446.611.679	2.559.077.159	4.060.088.497	3.425.594.781
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	21.222.364	21.222.364	47.026.173	47.026.173
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12 21.222.364	21.222.364	47.026.173	47.026.173
Tanımlanmış fayda planları				
yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	21.222.364	21.222.364	47.026.173	47.026.173
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	2.467.834.043	2.580.299.523	4.107.114.670	3.472.620.954

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Öz kaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	17.483.133.106	8.428.897		(9.972.858)	103.753.303	668.475.052	(151.915.997)	10.728.303.313	29.788.954.816
Transferler	-	-	-	-	-	-	39.260.314	10.689.042.999	(10.728.303.313)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	47.026.173	-	-	4.060.088.497	4.107.114.670
30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	17.483.133.106	8.428.897	(9.972.858)	150.779.476	707.735.366	10.537.127.002	4.060.088.497	33.896.069.486
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	17.483.133.106	8.428.897	(13.143.414)	131.897.693	707.735.366	10.537.127.002	3.905.772.787	33.719.701.437
Transferler	-	-	-	-	-	-	34.999.672	3.870.773.115	(3.905.772.787)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	21.222.364	-	-	2.446.611.679	2.467.834.043
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	17.483.133.106	8.428.897	(13.143.414)	153.120.057	742.735.038	14.407.900.117	2.446.611.679	36.187.535.480

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		249.218.023	(2.213.880.768)
Dönem karı		2.446.611.679	4.060.088.497
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	9.396.729	9.355.409
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(58.679.488)	(74.008.511)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(1.574.456)	(11.102)
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(57.105.032)	(73.997.409)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.610.876	6.118.396
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	5.610.876	6.118.396
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(2.020.422.651)	(3.182.910.935)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(2.144.768.776)	(3.104.567.443)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	124.346.125	(83.343.461)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	4.999.969
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.308.369)	390.667
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.308.369)	390.667
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.211.441.589	713.130.808
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(13.608.426)	679.384
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	1.225.050.015	712.451.424
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(3.473.817)	(229.964.242)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(1.240.660.761)	(1.279.816.005)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		348.515.787	22.384.084
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		4.148.454	(27.868.382)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(25.356.918)	14.463.025
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		29.505.372	(42.331.407)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		10.950.786	436.032
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		10.950.786	436.032
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		285.276.766	(2.623.700.451)
Pesin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		140.527.156	(102.918.083)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(238.649.493)	29.887.408
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(13.724.546)	27.510.930
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(224.924.947)	2.376.478
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(24.798.351)	11.653.091
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(24.798.351)	11.653.091
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(458.721.815)	308.315.884
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(458.721.815)	308.315.884
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		1.465.677	146.105.863
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		118.776.692	9.504.097
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		119.698.320	6.971.174
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(921.628)	2.532.923
		187.491.659	(2.226.200.457)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.418.640)	(678.437)
Alınan faizler	5,19	63.145.004	12.998.126
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		249.218.023	(2.213.880.768)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		-	265.015.730
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(46.456.144)	(84.721.809)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.432.701)	(2.412.273)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(518.678)	(576.786)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(914.023)	(1.835.487)
Alınan temettüler		5.000.000	3.431.943
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(42.888.845)	181.313.591
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(890.319.394)	226.983.641
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	(34.207.050)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	1.555.950.662	9.814.813.503
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.285.701.174)	(8.905.112.972)
Ödenen faiz	7	(1.160.568.882)	(648.509.840)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(890.319.394)	226.983.641
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(683.990.216)	(1.805.583.536)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		3.473.817	229.964.242
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(680.516.399)	(1.575.619.294)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		5.229.095	61.076.428
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	746.850.686	2.546.229.420
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	71.563.382	1.031.686.554

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 71'dir (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 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 16 Ağustos 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 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 30 Haziran 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. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2024	2.319,29	%324	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	%268	1,24735
30 Haziran 2023	1.351,59	%190	1,71597

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 30 Haziran 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 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 gerçekleştirilebilir 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 30 Haziran 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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, 30 Haziran 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

30 Haziran 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) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, 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 işlemi 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, 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

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

ii) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yeni yayımlanan ancak Kamu Gözetimi Kurumu tarafından henüz mevzuata kazandırılmayan standartlarda UFRS kodifikasyonu korunmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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.

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.

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi) ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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)

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Cari oran dengesi

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 3.136.739.761 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 4.235.493.651 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 1.098.753.890 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 610.954.088 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 (%)	30 Haziran 2024	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2023
Kanyon	50	23.929.101	50	27.675.608
		23.929.101		27.675.608

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

Kanyon	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	157.363.139	162.373.725
Duran varlıklar	3.410.085	9.978.816
Kısa vadeli borçlar	(106.746.062)	(108.579.723)
Uzun vadeli borçlar	(6.168.961)	(8.421.602)
Net varlıklar	47.858.201	55.351.216

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Kanyon	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2023
Gelirler	339.902.144	210.653.578
Giderler (-)	(337.285.406)	(211.434.912)

Şirket, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.308.369 TL tutarında karı (30 Haziran 2023: 390.667 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 Mallmarina 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	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Haziran 2024															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.696.839	940.073.433	-	978.770.272
Kira Geliri	8.691.684	109.325.905	836.028	2.469.936	122.789.394	-	7.485.393	194.579.612	2.919.963	14.655.314	160.960	106.166	-	-	464.020.355
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	139.625.984	-	-	-	-	-	-	-	-	139.625.984
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	193.303	-	329.960	-	-	-	-	2.192.799	-	-	-	-	2.716.062
Diğer Gelirler	4.210	448.552	-	9.141	377.447	-	20.145	-	3.036	492.479	-	648	-	20.034	1.375.692
Gayrimenkul Gelirleri	8.695.894	109.774.457	1.029.331	2.479.077	123.496.801	139.625.984	7.505.538	194.579.612	2.922.999	17.340.592	160.960	38.803.653	940.073.433	20.034	1.586.508.365
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.650.455	775.623.166	-	799.273.621
İşletme Giderleri	-	20.026.223	790.076	-	21.088.077	-	-	-	3.648.174	23.560.888	-	1.547.464	-	1.076	70.661.978
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	581.294	4.764.500	380.521	67.886	3.107.209	1.856.516	266.766	2.004.856	342.825	1.456.191	-	153.705	273.954	78.430	15.334.653
Sigorta Giderleri	315.364	3.920.055	192.323	100.591	1.479.489	-	-	8.999.393	30.539	541.663	3.244.449	169.810	-	65.217	19.058.893
Diğer	128.042	11.040	36.428	38.474	867.055	-	-	-	-	66.501	13.979	17.191	-	2.873.247	4.051.957
Satışların Maliyeti	1.024.700	28.721.818	1.399.348	206.951	26.541.830	1.856.516	266.766	11.004.249	4.021.538	25.625.243	3.258.428	25.538.625	775.897.120	3.017.970	908.381.102
Brüt Kar	7.671.194	81.052.639	(370.017)	2.272.126	96.954.971	137.769.468	7.238.772	183.575.363	(1.098.539)	(8.284.651)	(3.097.468)	13.265.028	164.176.313	(2.997.936)	678.127.263
Sermaye yatırımları	498.253	22.871.689	12.065	-	1.212.820	-	-	-	-	-	-	377.667	266.295.086	269.275.757	560.543.337

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
30 Haziran 2023														
Satış Gelirleri														
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.581.398	56.243.341	827.734	70.652.473
Kira Geliri	11.436.318	86.939.569	577.588	2.497.447	106.629.624	-	5.811.131	214.177.933	2.880.235	16.461.863	904.969	74.698	-	448.391.375
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	123.793.565	-	-	-	-	-	-	-	123.793.565
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	105.958	-	142.590	-	-	-	-	1.579.477	-	-	-	1.828.025
Diğer Gelirler	-	180.820	-	-	474.291	-	-	-	-	214.788	8.517	14.146	-	892.562
Gayrimenkul Gelirleri	11.436.318	87.120.389	683.546	2.497.447	107.246.505	123.793.565	5.811.131	214.177.933	2.880.235	18.256.128	14.494.884	56.332.185	827.734	645.558.000
Konuş Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.619.301	28.546.475	3.232.873	35.398.649
İşletme Giderleri	-	22.963.826	891.519	-	25.286.361	-	503.216	-	4.538.375	21.650.118	350	1.611.688	633.863	78.079.316
Vergi, Resim ve Hariç Gideleri	766.563	6.121.839	501.798	93.635	4.098.317	2.448.114	350.993	2.897.319	182.494	1.916.936	68.527	162.203	112.808	19.721.546
Sigorta Giderleri	157.040	1.052.815	105.906	53.798	604.706	-	23.025	2.453.508	196.296	932.476	392.688	114.742	310.736	6.397.736
Diğer	-	2.525	48.045	-	-	-	-	-	-	423.872	17.871	9.133	10.141.601	10.643.047
Satışların Maliyeti	923.603	30.141.005	1.547.268	147.433	29.989.384	2.448.114	877.234	5.350.827	4.917.165	24.923.402	4.098.737	30.444.241	14.431.881	150.240.294
Brüt Kar	10.512.715	56.979.384	(863.722)	2.350.014	77.257.121	121.345.451	4.933.897	208.827.106	(2.036.930)	(6.667.274)	10.396.147	25.887.944	(13.604.147)	495.317.706
Sermaye yatırımları	-	528.788	-	-	4.909.285	-	139.136	-	-	3.231.067	-	63.034	2.344.143.165	2.353.014.475

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
Bölüm gelirleri	1.586.508.365	645.558.000
Toplam hasılat	1.586.508.365	645.558.000

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023
Bölüm giderleri	(908.381.102)	(150.240.294)
Toplam satışların maliyeti	(908.381.102)	(150.240.294)

Varlıklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Bölüm varlıkları	39.544.888.716	37.581.835.529
Diğer varlıklar	294.096.033	294.780.395
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	2.368.357.727	3.479.192.168
Toplam varlıklar	42.207.342.476	41.355.808.092

Yükümlülükler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Bölüm yükümlülükleri	5.907.774.287	7.236.021.692
Diğer yükümlülükler	112.032.709	400.084.963
Toplam yükümlülükler	6.019.806.996	7.636.106.655

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat	3.889.382	3.985.693
Vadeli mevduat	67.937.485	792.602.689
Diğer hazır değerler	-	62.367
Toplam	71.826.867	796.650.749

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(263.485)	(49.800.063)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	71.563.382	746.850.686

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30 Haziran 2024
TL	%47,50	Temmuz 2024	67.937.485
			67.937.485
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2023
TL	%38,50 - 43	Ocak 2024	792.602.689
			792.602.689

6. Finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	-	503.085.032
Toplam	-	503.085.032

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.259.259.721	1.284.422.014
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	403.901.200	-
Toplam	1.663.160.921	1.284.422.014

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

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu ve Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.284.422.014	1.141.372.114
Alımlar	-	-
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(124.346.125)	83.343.461
Transfer	503.085.032	-
Kapanış bakiyesi	1.663.160.921	1.224.715.575

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	1.334.808.207	2.939.782.787
Çıkarılmış bono	1.385.101.588	-
Toplam	2.719.909.795	2.939.782.787

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	149.981.260	148.876.875
Çıkarılmış tahviller	581.578.242	-
Toplam	731.559.502	148.876.875

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	346.137.134	531.656.465
Çıkarılmış tahviller	1.421.844.345	2.494.361.522
Toplam	1.767.981.479	3.026.017.987

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

30 Haziran 2024				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	46,00-53,00	1.830.926.601	1.484.789.467	346.137.134
Toplam			1.484.789.467	346.137.134
31 Aralık 2023				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	46,50-49,50	3.620.316.127	3.088.659.662	531.656.465
Toplam			3.088.659.662	531.656.465

Şirket, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde nakdi kredi kullanmamıştır (31 Aralık 2023 tarihinde 15.752.922.668 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

30 Haziran 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGY12519	%39,00	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	581.578.242
TRISISGYK2519	%48,00	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	528.386.243
TRISISGY82512	%47,00	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	893.458.102
TRFISGY72411	%45,00	450.000.000	24 Ocak 2024	17 Temmuz 2024	537.855.029
TRFISGYE2413	%60,00	200.000.000	5 Nisan 2024	1 Ekim 2024	226.301.719
TRFISGY52512	%53,22	200.000.000	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	212.393.346
TRFISGY62511	%50,67	400.000.000	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	408.551.494
3.100.000.000					3.388.524.175
31 Aralık 2023					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISISGY12519	%39,00	623.672.945	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	724.579.907
TRISISGYK2519	%48,00	623.672.945	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	658.220.453
TRISISGY82512	%47,00	1.060.244.006	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.111.561.162
2.307.589.896					2.494.361.522

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	6.114.677.648	6.984.871.307
Finansal borçlanma alımları	1.555.950.662	9.814.813.503
Anapara ödemesi	(1.285.701.174)	(8.905.112.972)
Faiz ödemesi	(1.160.568.882)	(648.509.840)
Faiz tahakkuku	1.231.072.546	731.669.446
Parasal kayıp/kazanç	(1.235.980.024)	(1.228.055.005)
Kapanış bakiyesi	5.219.450.776	6.749.676.439

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	102.485.324	84.705.460
Gelir tahakkukları (*)	156.130.112	165.912.048
Alacak senetleri	669.837	34.422.204
Alacak senetleri reeskontu (-)	(3.696)	(30.735)
Şüpheli ticari alacaklar	6.605.848	10.069.939
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(6.605.848)	(10.069.939)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	33.244.595	7.887.677
	292.526.172	292.896.654
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	31.299.622	256.224.568
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	31.364.965	45.089.511
	62.664.587	301.314.079

(*) Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ticari alacakların 6.605.848 TL (31 Aralık 2023: 10.069.939 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(10.069.939)	(17.784.748)
Dönem gideri (-)	(604.801)	(2.154.399)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	2.179.257	2.165.501
Parasal kayıp/kazanç	1.889.635	2.935.542
Kapanış bakiyesi	(6.605.848)	(14.838.104)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	1.569.861	1.883.742
	1.569.861	1.883.742

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	11.313.112	22.263.898
Toplam	11.313.112	22.263.898

(*) Tutarın 6.379.582 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2023: 4.365.711 TL) oluşmaktadır.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	24.428.121	49.114.810
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	2.162.086	2.273.748
Toplam	26.590.207	51.388.558

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	32.677.632.000	26.035.876.946
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.450.530.134
Toplam	32.677.632.000	30.486.407.080

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 7.788.974.641 TL'dir (31 Aralık 2023: 6.966.352.779 TL).

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Ahımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	8.216.429.529	-	-	464.300.471	8.680.730.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	8.434.453.117	22.871.689	-	410.033.194	8.867.358.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	3.055.997.429	1.212.820	-	127.789.751	3.185.000.000
İstanbul Marmara Park AVM	2.182.855.307	-	-	136.922.693	2.319.778.000
İzmir Ege Perla AVM	838.216.438	-	-	52.003.562	890.220.000
Ankara İş Kule Binası	843.891.862	498.253	-	28.609.885	873.000.000
Maslak Ofis Binası	1.380.500.063	12.065	-	90.257.872	1.470.770.000
Taksim Ofis Lamartine	746.349.413	-	-	28.775.587	775.125.000
Tuzla Meydan Çarşı	164.431.372	-	-	5.189.628	169.621.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	150.094.378	-	-	20.875.622	170.970.000
Levent Arsası	22.658.038	-	-	841.962	23.500.000
İstanbul Finans Merkezi Projesi	4.450.530.134	21.861.317	-	779.168.549	5.251.560.000
Toplam	30.486.407.080	46.456.144	-	2.144.768.776	32.677.632.000

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Haziran 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 603.646.339 TL (31 Aralık 2023: 1.087.941.859 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 109.107.482 TL'dir (31 Aralık 2023: 215.356.609 TL).

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan altı bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2024 yılının Haziran ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2024	2023
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	Emsal karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	Emsal karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma	Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Haziran 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Ankara İş Kule Binası	783.064.814	-	-	152.002.408	935.067.222
İstanbul Marmarapark AVM	1.880.588.728	-	-	346.742.356	2.227.331.084
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	7.964.632.386	528.787	-	1.235.397.857	9.200.559.030
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	131.147.941	-	-	15.550.467	146.698.408
Maslak Ofis Binası	1.058.473.438	-	-	99.807.365	1.158.280.803
Taksim Ofis Lamartine	766.622.508	139.744	-	74.063.812	840.826.064
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	2.877.403.517	4.908.676	-	94.898.463	2.977.210.656
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	171.822.096	-	-	19.877.667	191.699.763
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	8.053.318.072	-	-	727.814.609	8.781.132.681
İzmir Ege Perla AVM	763.179.901	3.231.066	-	42.240.630	808.651.597
Levent Arsası	23.121.438	163.275	-	7.885.910	31.170.623
Gayrettepe Projesi	350.015.585	52.695.953	(402.711.538)	-	-
	24.823.390.424	61.667.501	(402.711.538)	2.816.281.544	27.298.627.931
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	3.567.244.569	23.054.308	-	288.285.899	3.878.584.776
	3.567.244.569	23.054.308	-	288.285.899	3.878.584.776
Toplam	28.390.634.993	84.721.809	(402.711.538)	3.104.567.443	31.177.212.707

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Tamamlanan Stoklar		
Kartal Manzara Adalar (1)	264.858.735	288.509.190
Topkapı İnistanbul (2)	2.702.350	3.448.183
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (3)	2.315.336.209	2.824.053.677
İzmir Ege Perla (4)	4.055.423	4.055.423
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(8.428.896)
Toplam	2.586.952.717	3.111.637.577

Uzun vadeli stoklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Tuzla Konut Projesi(5)	1.376.492.697	1.184.573.043
Profilo AVM (6)	1.977.014.094	1.970.727.526
Balmumcu Projesi (7)	395.895.995	393.023.841
Kasaba Modern Projesi (8)	606.571.008	559.829.512
Çekmeköy Ömerli Arsaları	74.040.295	74.023.176
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(149.710.089)	(198.386.225)
Toplam	4.280.304.000	3.983.790.873

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. Stoklar (devamı)

- (1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 946 adedinin teslimi yapılmıştır.
- (2) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Haziran 2024 itibarıyla taşınmazlardan 2.740 adedinin teslimi yapılmıştır.
- (3) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 30 Haziran 2024 itibarıyla taşınmazlardan 22 adedinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 610.954.088 TL'dir (31 Aralık 2023: 9.016.394 TL).
- (4) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 242 adedinin teslimi yapılmıştır.
- (5) Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, 1.100 konuttan oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.
- (6) Şirket portföyüne 2023 yılında dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile imzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde Artaş İnşaat tarafından konut projesi geliştirilecektir.
- (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:

	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(206.815.121)	(73.997.409)
Dönem gideri (-)	(50.759.995)	-
Değer düşüklüğü iptali	107.865.027	73.997.409
Kapanış bakiyesi	(149.710.089)	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	336.599.084	1.751.133	10.372.547	49.916.101	398.638.864
Alımlar	-	-	-	518.678	518.678
Gerçeğe uygun değer farkı	21.222.364	-	-	-	21.222.364
30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi	357.821.448	1.751.133	10.372.547	50.434.779	420.379.906
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	30.587.718	1.751.133	3.745.744	42.829.890	78.914.484
Dönem gideri	6.065.730	-	1.037.257	1.461.671	8.564.658
30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi	36.653.448	1.751.133	4.783.001	44.291.561	87.479.142
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	306.011.366	-	6.626.803	7.086.211	319.724.380
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	321.168.000	-	5.589.546	6.143.218	332.900.764

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	308.454.694	1.751.133	10.372.547	48.093.320	368.671.694
Alımlar	-	-	-	576.786	576.786
Gerçeğe uygun değer farkı	47.026.173	-	-	-	47.026.173
30 Haziran 2023 kapanış bakiyesi	355.480.867	1.751.133	10.372.547	48.670.106	416.274.653
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	26.099.193	1.751.133	1.671.234	40.098.412	69.619.972
Dönem gideri	5.886.711	-	1.037.255	1.295.975	8.219.941
30 Haziran 2023 kapanış bakiyesi	31.985.904	1.751.133	2.708.489	41.394.387	77.839.913
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	282.355.501	-	8.701.313	7.994.908	299.051.722
30 Haziran 2023 itibarıyla net defter değeri	323.494.963	-	7.664.058	7.275.719	338.434.740

(*) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 321.168.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşı'da T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (30 Haziran 2023: 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kullanılan 37.818.861 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	63.150.695	63.150.695
Alımlar	914.023	914.023
30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi	64.064.718	64.064.718
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	53.957.293	53.957.293
Dönem gideri	832.071	832.071
30 Haziran 2024 kapanış bakiyesi	54.789.364	54.789.364
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	9.193.402	9.193.402
30 Haziran 2024 itibarıyla net defter değeri	9.275.354	9.275.354
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	58.756.286	58.756.286
Alımlar	1.835.487	1.835.487
30 Haziran 2023 kapanış bakiyesi	60.591.773	60.591.773
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	51.662.284	51.662.284
Alımlar	1.135.467	1.135.467
30 Haziran 2023 kapanış bakiyesi	52.797.751	52.797.751
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	7.094.002	7.094.002
30 Haziran 2023 itibarıyla net defter değeri	7.794.022	7.794.022

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kullanılan 51.077.971 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Borç karşılıkları (*)	685.400	25.398.388
Dava karşılıkları	1.292.600	1.736.843
Toplam	1.978.000	27.135.231

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (**)	771.342.335	706.458.226
Alınan ipotekler	1.047.040	3.364.142
Toplam	772.389.375	709.822.368

(*) Şirket'in 30 Haziran 2024 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından oluşmaktadır.

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

Şirket'in 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	9.746.306.548	11.588.595.641
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 (**)	12.007.320	16.374.234
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	9.758.313.868	11.604.969.875

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 31.943.348 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Haziran 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 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla %0,03'tür (31 Aralık 2023: %0,05).

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla 1.292.600 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 121 adet dava ve 94 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 30 Haziran 2024 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	457.708.628	939.876.617
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	2.656.837.346	2.740.138.335
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	14.015.024.972	16.161.122.256
Toplam	17.129.570.946	19.841.137.208

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılıkları	4.468.050	2.739.995
Toplam	4.468.050	2.739.995

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	16.331.866	17.507.100
Toplam	16.331.866	17.507.100

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

1 Temmuz 2024 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 43.795,22 TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 30 Haziran 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 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	17.507.100	17.881.086
Hizmet maliyeti	3.119.407	2.475.028
Faiz maliyeti	763.413	2.334.010
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(1.418.640)	(678.437)
Parasal kayıp/kazanç	(3.639.414)	(3.182.933)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	16.331.866	18.828.754

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	89.535.191	159.000.410
İş avansları (*)	74.007.844	163.787.108
Gelecek aylara ait giderler	4.968.874	2.701.964
Toplam	168.511.909	325.489.482

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İş avansları(*)	81.830.714	65.380.295
Toplam	81.830.714	65.380.295

(*) 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>	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	5.155.020	3.591.833
Verilen depozito ve teminatlar	453.964	273.269
Devreden KDV	-	121.442.203
Toplam	5.608.984	125.307.305

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	69.314.243	46.654.841
Ödenecek SGK kesintileri	4.821.117	3.244.914
Toplam	74.135.360	49.899.755

Ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait gelirler	3.180.022	1.188.868
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	54.040	579.517
Toplam	3.234.062	1.768.385

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	610.954.088	1.069.675.903
Toplam	610.954.088	1.069.675.903

(*) 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

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

		30 Haziran 2024		31 Aralık 2023
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	%52,06	499.138.236	%52,06	499.138.183
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	%7,04	67.476.714	%7,04	67.476.714
Diğer	%40,90	392.135.050	%40,90	392.135.103
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 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

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	31.880.463.850	17.483.133.106	(14.397.330.744)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	12.299.614	8.428.897	(3.870.717)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.192.635.608	707.735.366	(484.900.242)
Toplam	33.085.399.072	18.199.297.369	(14.886.101.703)

30 Haziran 2024

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	31.880.463.850	17.483.133.106	(14.397.330.744)
Paylara ihraç primleri	12.299.614	8.428.897	(3.870.717)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.227.209.140	742.735.038	(484.474.102)
Toplam	33.119.972.604	18.234.297.041	(14.885.675.563)

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 17.483.133.106 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.

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, 8.428.897 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	742.735.038	707.735.366
Toplam	742.735.038	707.735.366

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

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	(151.915.996)
1 Ocak 2022	2.819.651.274	(4.623.859.144)
	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıl karları	14.407.900.117	10.537.127.002
Toplam	14.407.900.117	10.537.127.002

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	34.999.672
Ortaklara kar payı	-
2. Tertip kanuni yedek akçe	-
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	-
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	3.870.773.115
Toplam	3.905.772.787

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Kira gelirleri	464.020.355	230.538.579	448.391.375	227.958.612
Konut satış gelirleri	978.770.272	970.121.890	70.652.473	29.855.564
Üst hakkı gelirleri	139.625.984	40.399.280	123.793.565	42.822.320
Aidat ve hizmet gelirleri	2.716.062	1.419.333	1.828.025	814.046
Diğer gelirler	1.375.692	1.090.974	892.562	629.626
Toplam hasılat	1.586.508.365	1.243.570.056	645.558.000	302.080.168

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Konut satış maliyetleri	(799.273.621)	(793.393.459)	(35.398.649)	(17.116.168)
İşletme giderleri	(70.661.978)	(32.279.731)	(78.079.316)	(36.420.276)
Vergi resim ve harç giderleri	(15.334.653)	(7.576.911)	(19.721.546)	(9.663.888)
Sigorta giderleri	(19.058.893)	(9.707.699)	(6.397.736)	(4.456.951)
Diğer	(4.051.957)	(1.860.941)	(10.643.047)	(9.971.663)
Toplam	(908.381.102)	(844.818.741)	(150.240.294)	(77.628.946)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(75.326.451)	(41.212.333)	(59.117.334)	(35.691.697)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(9.685.534)	(7.989.687)	(10.268.140)	(4.881.050)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(9.396.729)	(5.175.462)	(9.355.408)	(5.338.448)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(4.173.839)	(2.505.012)	(3.766.328)	(2.615.200)
Bağış ve yardımlar	-	-	(14.947.130)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(994.079)	(498.381)	(639.522)	(330.614)
Dava giderleri(*)	(8.833.458)	(7.822.591)	(1.275.951)	318.596
Diğer	(1.064.592)	(633.533)	(265.107)	(99.394)
Toplam	(109.474.682)	(65.836.999)	(99.634.920)	(48.637.807)

(*) Cari dönemde sonuçlanan bir tüketici davası nedeniyle 7.692.491 TL tazminat ve diğer masraflar ödenmiştir.

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(17.139.872)	(11.160.486)	(15.896.328)	(7.405.142)
Satış komisyonu giderleri	(5.908.859)	(3.477.626)	(8.891.144)	(4.184.627)
Satış ofisi giderleri	(655.642)	(535.232)	(762.549)	(477.227)
Diğer	(270.129)	(27.430)	(29.524)	(17.180)
Toplam	(23.974.502)	(15.200.774)	(25.579.545)	(12.084.176)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerde esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	2.144.768.776	2.144.768.776	3.104.567.443	3.104.567.443
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı (Not 6)	-	-	83.343.461	83.343.462
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	57.105.032	57.105.032	73.997.410	-
Kur farkı geliri	4.482.845	(6.246)	223.983.218	206.966.280
Diğer gelirler	3.133.609	2.246.595	9.078.477	6.947.924
Toplam	2.209.490.262	2.204.114.157	3.494.970.009	3.401.825.109

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(124.346.125)	112.320.398	-	132.791.829
Şüpheli alacak karşılığı	(563.618)	(563.618)	-	-
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	-	225.165.631	-	-
Diğer giderler	(78)	2.816.498	-	-
Toplam	(124.909.821)	339.738.909	-	132.791.829

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	-	-	(14.121.315)	-
Toplam	-	-	(14.121.315)	-

22. Finansman gelirleri/giderleri

30 Haziran 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Finansman gelirleri				
Banka mevduatı faiz gelirleri	63.145.004	21.183.730	12.998.126	3.670.840
Menkul kıymet alım-satım karı	-	-	5.877.237	5.370.738
Toplam	63.145.004	21.183.730	18.875.363	9.041.578

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Finansman giderleri (-)				
Faiz giderleri	(1.225.050.015)	(580.557.662)	(712.451.424)	(319.024.553)
Türev işlem zararı	-	-	(4.999.969)	(1.477.250)
Komisyon giderleri	(6.022.532)	(3.601.544)	(19.218.022)	(12.991.461)
Diğer finansman giderleri	(3.696)	(3.696)	-	-
Toplam	(1.231.076.243)	(584.162.902)	(736.669.415)	(333.493.264)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Ocak - 30 Haziran 2023
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	2.446.611.679	4.060.088.497
Pay başına kazanç	0,0255	0,0423
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0255	0,0423

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduat	67.937.485	792.602.689
Vadesiz mevduat	3.889.008	3.985.229
Diğer hazır değerler	-	62.367
Toplam	71.826.493	796.650.285

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 31.943.348 TL (31 Aralık 2023: 46.161.705 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.

30 Haziran 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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Haziran 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.	102.000	-	2.783.719	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	723.531	-	1.114	54.040
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	1.867.670	-	3.593.297	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	1.137	21.728.015	2.689.922	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	3.302	-	708.293	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	403.073	367.177	376.313	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	30.033.075	67.437.943	11.256.009	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	8.948.434	-
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	110.807	-	2.706	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	705	-
Diğer	-	2.056	1.004.453	-
	33.244.595	89.535.191	31.364.965	54.040

30 Haziran 2024		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	526.717.077	197.024.434

31 Aralık 2023				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	-	42.892	3.645.975	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	-	-	1.390	60.384
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.882	-	-	46.204
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	-	-	-	82.325
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	4.110.003	-	13.849.037	390.604
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	-	26.738.367	25.390.259	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	-	-	44.600	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.278.420	-	21.352	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	2.455.516	132.219.151	770.860	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri	-	-	107.343	-
Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	40.856	-	-	-
Ortaklara borçlar (temettü)	-	-	879	-
Diğer	-	-	1.257.816	-
	7.887.677	159.000.410	45.089.511	579.517

31 Aralık 2023		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	1.727.799.153	872.840.751

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2024				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	561.846	61.406.735	194.403.801	189.924	444.301
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	18.392.262	-	-	862.855	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.310.465	-	11.919.563	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	160.960	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	26.205.072	-	5.557.403	34.920	206.243
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.309.748	-	9.109.902	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	957.180	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.471.811	-	824.841	3.565	491
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	335.231	-	2.899.570	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	-	-	16.289.188	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönl. A.Ş.	-	-	1.930.896	-	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	7.724.789	-	3.264.143	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	35.579.013	-	-	-	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	344.663	-	-
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	4.878	-	-	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	162.965	-	1.189.331	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	40.240	-	-	-	-
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	-	-	831.379	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	443.835	-	-
Trakya Yatırım Holding	694.136	-	2.387.718	-	-
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	140.824	-	-	-	-
Milli Reasürans Türk A.Ş.	-	-	4.766.254	-	-
Sportive Spor Malzemeleri Tic.A.Ş.	-	-	1.123.948	-	-
Toplam	95.933.280	61.406.735	258.404.575	1.091.264	651.035

(*) 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.

2024 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 20.720.061 TL (30 Haziran 2023: 9.002.975 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. 30 Haziran 2024 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 110.701.020 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (30 Haziran 2023: 83.993.330 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 30 Haziran 2023					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	8.442.203	-	-	316.659	-
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	998.241	-	10.541.804	-	-
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	-	-	265.046	-	-
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	9.943.726	-	-	-	-
İş Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	82.248	-	-
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	585.229	-	-
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	31.595.985	-	2.189.286	-	-
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	753.088	-	819.080	-	3.075
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	-	-	9.724	-	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	788.274	-	8.487.509	-	-
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	-	-	466.586	-	-
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	-	-	839.790	-	-
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	-	-	1.445.636	-	-
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	-	-	551.711	-	-
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	17.055	-	2.755.130	-	-
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	40.308	-	16.723.486	-	-
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	228.046	-	-	-	-
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	-	-	547.946	-	-
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	-	-	1.768.266	-	-
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri A.Ş.	13.585	-	-	-	-
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	55.290.941	-	-	-	-
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.697.095.872	8.789.148	213.012.613	97.314	564.549
	1.805.207.324	8.789.148	261.091.090	413.973	567.624

(*) 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.

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

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	116.110.951	144.600.584
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	16.972.629	-
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.451.569	46.358.639
	148.535.149	190.959.223

30 Haziran 2024 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Haziran 2024	30 Haziran 2023
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	24.421.196	10.972.929
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.051.529	-
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	2.116.768	-
Toplam	30.589.493	10.972.929

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 – 30 Haziran 2024	1 Ocak – 30 Haziran 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	22.192.847	18.469.575
Kıdem tazminatı karşılığı	2.492.937	3.006.619
	24.685.784	21.476.194

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 dönemde Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki döneme göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	30 Haziran 2024		31 Aralık 2023	
Döviz cinsi	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	32,8262	32,8853	36,7197	36,7859
Avro	35,1284	35,1917	40,6309	40,7042

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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:

30 Haziran 2024			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.473.817	27.890	72.827
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	3.473.817	27.890	72.827
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	3.473.817	27.890	72.827
10. Ticari Borçlar	3.992	121	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.147.122	8.400	138.410
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.151.114	8.521	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	5.151.114	8.521	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	(1.677.297)	19.369	(65.583)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.469.825	27.768	72.827
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	3.889.897	59.750	41.739
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	4.101.574	-	100.947
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	7.991.471	59.750	142.686
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.991.471	59.750	142.686
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	22.090.124	223.221	340.966
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22.090.124	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	22.090.124	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	(14.098.707)	(163.471)	(198.280)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	3.889.897	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

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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.

30 Haziran 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	91.152	(91.152)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	91.152	(91.152)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	255.828	(255.828)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	255.828	(255.828)
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	219.397	(219.397)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	219.397	(219.397)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	169.590	(169.590)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	169.590	(169.590)

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, Temmuz ayı içerisinde 500.000.000 TL nominal değerli 364 gün vadeli finansman bonusu ile 350.000.000 TL nominal değerli 269 gün vadeli finansman bonusu ihracı gerçekleştirmiştir.

Şirket, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, 5.000.000.000 TL'ye kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikaları ihraç işlemlerine yönelik Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar (devamı)

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	475.728.067	1.299.735.781
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)	41.137.049.202	39.185.981.922
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	23.929.101	27.675.608
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		570.636.106	842.414.781
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	42.207.342.476	41.355.808.092
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	5.219.450.776	6.114.677.648
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.978.000	27.135.231
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	36.187.535.480	33.719.701.438
Diğer kaynaklar		798.378.220	1.494.293.775
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	42.207.342.476	41.355.808.092
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	71.826.867	796.588.382
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)	23.500.000	22.658.038
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	23.929.101	27.675.608
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	31.943.348	46.161.706
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)	71.826.493	796.650.286

(*) 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 muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	98%	95%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	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	15%	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