

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetçi Raporu

14 Şubat 2025

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

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 10) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 36.781.687.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, arsa ve iş merkezlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, - Değerleme çalışmalarında kullanılan pazar yaklaşımı yönteminin uygunluğu değerlendirilmiştir, - Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, - Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 2025

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Anonim Şirketi

İçindekiler

Bağımsız Denetçi Raporu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Kar veya Zarar Tablosu

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Nakit Akış Tablosu

Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Kar veya Zarar Tablosu.....	3
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu.....	6
1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	23
4. Bölümlere göre raporlama	23
5. Nakit ve nakit benzerleri	26
6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar	27
7. Finansal borçlanmalar	28
8. Ticari alacaklar ve borçlar	30
9. Diğer alacaklar ve borçlar	30
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31
11. Stoklar	33
12. Maddi duran varlıklar	34
13. Maddi olmayan duran varlıklar	35
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	36
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	37
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	38
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	39
18. Özkaynaklar	39
19. Hasılat ve satışların maliyeti	42
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	42
21. Niteliklerine göre giderler	43
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	43
23. Finansman gelirleri/giderleri	44
24. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar	45
25. Vergi varlık ve yükümlülükleri	46
26. Pay başına kazanç	47
27. İlişkili taraf açıklamaları	47
28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	52
29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	62
30. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	63
31. Raporlama döneminden sonraki olaylar	63
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	64

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.085.043.360	5.992.697.387
Nakit ve nakit benzerleri	5	340.113.575	922.113.564
Finansal yatırımlar	6	--	582.314.814
Ticari alacaklar	8	83.649.009	339.024.319
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	27	12.225.268	9.129.890
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		71.423.741	329.894.429
Diğer alacaklar	9	12.056.587	25.770.191
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		12.056.587	25.770.191
Stoklar	11	2.334.659.397	3.601.682.694
Peşin ödenmiş giderler	16	296.803.002	376.750.123
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	27	127.307.475	184.041.044
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		169.495.527	192.709.079
Diğer dönen varlıklar	16	17.761.790	145.041.682
Duran Varlıklar		44.573.323.932	41.876.148.086
Finansal yatırımlar	6	1.910.172.252	1.486.702.878
Ticari alacaklar	8	28.611.382	2.180.408
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		28.611.382	2.180.408
Stoklar	11	5.310.942.322	4.611.189.540
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	36.973.301	32.034.180
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	36.781.687.000	30.136.211.278
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	--	5.151.434.564
Maddi duran varlıklar	12	379.235.675	370.077.085
Maddi olmayan duran varlıklar	13	12.495.872	10.641.253
Peşin ödenmiş giderler	16	113.206.128	75.676.900
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		113.206.128	75.676.900
TOPLAM VARLIKLAR		47.658.367.292	47.868.845.473

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.935.532.623	5.315.857.376
Kısa vadeli borçlanmalar	7	1.832.954.379	3.402.762.862
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	124.056.250	1.999.906.530
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.708.898.129	1.402.856.332
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	2.206.862.024	172.323.174
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	132.295.013	--
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		2.074.567.011	172.323.174
Ticari borçlar	8	143.542.875	348.767.387
İlişkili taraflara ticari borçlar	27	87.550.666	52.190.561
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		55.992.209	296.576.826
Diğer borçlar	9	30.304.516	59.481.631
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		30.304.516	59.481.631
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	638.012.431	1.238.136.863
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		638.012.431	1.238.136.863
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	3.168.091	2.046.884
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	27	656.941	670.784
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		2.511.150	1.376.100
Kısa vadeli karşılıklar		50.108.633	34.580.212
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	4.503.393	3.171.511
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	45.605.240	31.408.701
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	30.579.674	57.758.363
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.612.785.580	3.522.843.315
Uzun vadeli borçlanmalar	7	242.841.660	3.502.579.060
İlişkili taraflara finansal borçlar	27	--	221.032.981
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		242.841.660	3.281.546.079
Uzun vadeli karşılıklar		12.016.720	20.264.255
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	12.016.720	20.264.255
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	3.357.927.200	--
ÖZKAYNAKLAR		39.110.049.089	39.030.144.782
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	20.387.505.662	20.387.505.662
Pay ihraç primleri	18	9.756.346	9.756.346
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		110.867.167	137.456.635
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları		125.176.103	152.669.976
Diğer kayıplar		(14.308.936)	(15.213.341)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	859.706.785	819.195.089
Geçmiş yıllar karları	18	15.891.433.441	12.196.596.498
Net dönem karı		892.029.688	4.520.884.552
TOPLAM KAYNAKLAR		47.658.367.292	47.868.845.473

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Kar veya Zarar Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
	Notlar		
Hasılat	19	4.047.859.179	1.650.691.738
Satışların maliyeti (-)	19	(2.673.820.327)	(462.423.396)
Brüt Kar		1.374.038.852	1.188.268.342
Genel yönetim giderleri (-)	20	(245.763.424)	(201.018.953)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(69.098.980)	(59.888.781)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	3.315.556.613	2.945.245.543
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(403.057.424)	(153.734.888)
Esas Faaliyet Karı		3.971.675.637	3.718.871.263
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	--	60.882.870
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	--	(16.345.251)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	3	7.675.597	6.628.903
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		3.979.351.234	3.770.037.785
Finansman geliri	23	214.793.560	159.121.608
Finansman giderleri (-)	23	(2.706.034.989)	(2.152.478.393)
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	24	1.919.601.904	2.744.203.552
Vergi Öncesi Karı		3.407.711.709	4.520.884.552
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi gideri	25	(2.515.682.021)	--
Dönem Karı		892.029.688	4.520.884.552
Pay başına kazanç	26	0,0093	0,0472

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem karı		892.029.688	4.520.884.552
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(26.589.468)	28.906.910
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	12	28.827.791	32.576.789
- Vergi etkisi	25	(56.321.664)	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	15	1.292.007	(3.669.879)
- Vergi etkisi	25	(387.602)	--
Diğer kapsamlı gelir		(26.589.468)	28.906.910
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		865.440.220	4.549.791.462

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 ölçüm kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	20.387.505.662	9.756.346	(11.543.462)	120.093.188	773.751.752	(175.840.921)	12.417.880.756	34.480.353.321
Transferler		--	--	--	--	--	45.443.337	12.372.437.419	(12.417.880.756)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	(3.669.879)	32.576.788	--	--	4.520.884.552	4.549.791.461
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	20.387.505.662	9.756.346	(15.213.341)	152.669.976	819.195.089	12.196.596.498	4.520.884.552	39.030.144.782
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	20.387.505.662	9.756.346	(15.213.341)	152.669.976	819.195.089	12.196.596.498	4.520.884.552	39.030.144.782
Transferler		--	--	--	--	--	40.511.696	4.480.372.856	(4.520.884.552)	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--	904.405	(27.493.873)	--	--	892.029.688	865.440.220
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.4.14)		--	--	--	--	--	--	(785.535.913)	--	(785.535.913)
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	20.387.505.662	9.756.346	(14.308.936)	125.176.103	859.706.785	15.891.433.441	892.029.688	39.110.049.089

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Nakit Akış Tablosu

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2023
	Notlar		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		2.264.066.319	3.860.544.495
Dönem karı		892.029.688	4.520.884.552
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	20.995.457	13.414.728
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		55.760.726	152.843.050
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler,net	8	723.362	(891.838)
- Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11	55.037.364	153.734.888
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.455.985	9.333.009
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	7.455.985	9.333.009
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(3.055.526.026)	(2.623.095.171)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(3.229.371.462)	(2.550.556.486)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	173.845.436	(78.326.089)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	--	5.787.404
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(7.675.597)	(6.628.903)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(7.675.597)	(6.628.903)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	25	3.301.217.934	--
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(785.535.913)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	22	(77.815.394)	--
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		2.543.177.733	1.963.951.060
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(149.689.979)	(127.011.267)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	2.692.867.712	2.090.962.327
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(7.557.451)	(230.657.384)
Parasal pozisyon (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(2.241.086.031)	(2.950.818.137)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		645.441.111	849.226.804
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		231.896.871	11.873.752
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(3.095.378)	15.118.964
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		234.992.249	(3.245.212)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		13.713.604	(4.292.749)
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		13.713.604	(4.292.749)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		512.233.151	(4.063.793.662)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		42.417.893	174.718.529
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(205.224.512)	304.915.625
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		35.360.105	34.428.334
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(240.584.617)	270.487.291
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(29.177.115)	1.877.813
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(29.177.115)	1.877.813
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(600.124.432)	1.175.273.842
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(600.124.432)	1.175.273.842
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		1.121.207	(2.765.590)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		114.297.742	43.398.775
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		127.279.892	(10.966.747)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(12.982.150)	54.365.522
		726.595.520	(1.509.566.861)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(7.933.139)	(4.200.241)
Alınan faiz	5, 19	206.897.804	86.621.935
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		925.560.185	(1.427.145.167)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		--	306.752.489
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	6	(14.999.996)	(669.567.246)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		2.896.031.788	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(1.082.886.090)	(310.543.794)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.361.352	--
- Maddi duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		1.361.352	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(4.542.227)	(7.196.323)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(944.332)	(2.109.846)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.597.895)	(5.086.477)
Alınan temettüler		5.787.439	2.887.578
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		1.800.752.266	(677.667.296)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit çıkışları		--	(39.594.247)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	4.132.165.355	21.629.296.475
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(4.809.674.309)	(19.383.437.103)
Ödenen faiz	7	(2.631.365.692)	(1.812.938.594)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3.308.874.646)	393.326.531
Yabancı para çevirim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(582.562.195)	(1.711.485.932)
Yabancı para çevirim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		7.557.451	230.657.384
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(575.004.744)	(1.480.828.548)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	864.470.597	2.947.229.622
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		50.212.580	(601.930.477)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	339.678.433	864.470.597

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 72'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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 14 Şubat 2025 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

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	291%	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	268%	1,44379
31 Aralık 2022	1.128,45	156%	2,37897

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36, TMS 40 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Kar veya zarar tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (yatırım amaçlı gayrimenkullere ait maliyetler hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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)

- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları hesabına kaydedilmiştir.

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide 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) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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 ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

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

TMS 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 yanıtıdır.

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 önemli 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 konu standardıdır.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmeler belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır. Diğer taraftan, 16 Aralık 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" uyarınca sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletme kapsamında değişikliğe gidilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

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 üzerinde önemli etkisi beklenmemektedir.

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),
- 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.

UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik; Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması,
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber,
- UFRS 9 Finansal Araçlar,
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar,
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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,
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar,
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya 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, şartları sağlayan 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.

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması,
- UFRS Muhasebe Standartlarına 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.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket, aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- a) Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- b) Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- c) Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- d) İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedeli tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket, müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- a) farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- b) büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- a) Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- b) Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı amacıyla ya da her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir (Not 22).

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

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir.

İdari amaçla kullanımda tutulan ofisler, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Söz konusu ofisin yeniden değerlendirilmesinden kaynaklanan artış, özkaynakları yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kar veya zarar tablosunda yer alır. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Bina haricindeki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maliyet, ilgili varlığın satın alınmasıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kar veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 3 ila 5 yıldır.

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanı tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.7 Finansal araçlar (devamı)

i) Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

ii) Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemleri yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

v) Sermaye

Adi hisse senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki spot döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelirleri veya giderleri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.4.14 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

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

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

2.4.16 Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.4.17 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.4.18 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.4.19 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Cari oran dengesi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 3.085.043.360 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 4.935.532.623 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 1.850.489.263 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 638.012.431 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

İzleyen dönemde halihazırda satışı devam eden konut projelerinden gelecek nakit girişleri ile dönemsel finansman ihtiyaçlarının karşılanabileceği öngörülmektedir. Şirketin gerek kredi kullanımı gerekse borçlanma aracı ihracına ilişkin borçlanma kanalları açık ve kullanılabilir limitleri mevcuttur. Bu kapsamda, Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden takip eden yıl içerisinde yaklaşık 1,5 milyar TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2023
Kanyon	50	36.973.301	50	32.034.180
		36.973.301		32.034.180

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

Kanyon	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	166.676.330	187.945.614
Duran varlıklar	2.814.004	11.550.358
Kısa vadeli borçlar	(84.107.188)	(125.679.711)
Uzun vadeli borçlar	(11.436.544)	(9.747.902)
Net varlıklar	73.946.602	64.068.360

Kanyon	2024	2023
Gelirler	901.351.498	536.163.839
Giderler (-)	(886.000.304)	(522.906.033)

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 7.675.597 TL tutarında karı (31 Aralık 2023: 6.628.903 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Aralık 2024															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.092.735	97.407.352	2.596.438.989	226.760	2.702.165.836
Kira Geliri	18.598.504	293.297.293	2.694.150	6.033.946	295.418.286	-	34.166.741	416.244.376	7.219.659	40.117.639	319.347	676.717	-	-	1.114.786.658
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	216.113.744	-	-	-	-	-	-	-	-	216.113.744
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	149.930	673.321	-	461.119	-	-	-	-	5.128.322	2.577.479	-	-	-	8.990.171
Diğer Gelirler	4.873	772.877	-	16.212	3.895.796	-	34.775	-	3.802	1.072.357	-	1.390	-	688	5.802.770
Gayrimenkul Gelirleri	18.603.377	294.220.100	3.367.471	6.050.158	299.775.201	216.113.744	34.201.516	416.244.376	7.223.461	46.318.318	10.989.561	98.085.459	2.596.438.989	227.448	4.047.859.179
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.694.103	50.272.441	2.358.888.956
İşletme Giderleri	-	45.031.539	1.955.292	-	63.449.327	-	139.420	-	7.927.997	54.411.293	54.362	3.143.188	2.299.614.860	4.307.552	180.598.642
Vergi, Resim ve Harç	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giderleri	1.241.964	10.168.693	813.000	175.529	6.638.710	60.371.203	568.721	320.393	4.679.257	2.997.327	72.344	517.750	500.769	101.106	89.166.766
Sigorta Giderleri	683.349	7.974.545	404.973	211.815	5.115.900	-	-	15.473.463	871.744	2.257.779	6.468.942	313.678	-	216.068	39.992.256
Diğer	148.207	181.046	80.403	44.533	1.003.648	284.062	-	-	-	254.429	144.701	23.627	-	3.009.051	5.173.707
Satışların Maliyeti	2.073.520	63.355.823	3.253.668	431.877	76.207.585	60.655.265	708.141	15.793.856	13.478.998	59.920.828	11.434.452	54.270.684	2.304.570.223	7.665.407	2.673.820.327
Brüt Kar	16.529.857	230.864.277	113.803	5.618.281	223.567.616	155.458.479	33.493.375	400.450.520	(6.255.537)	(13.602.510)	(444.891)	43.814.775	291.868.766	(7.437.959)	1.374.038.852
Sermaye yatırımları	781.171	1.000.134.067	160.414	-	8.334.503	-	-	1.689.785	-	3.415.272	-	1.501.003	1.096.536.782	842.785.421	2.955.338.418

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
31 Aralık 2023															
Satış Gelirleri															
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.560.031	181.474.370	122.810.624	1.109.734	381.954.760
Kira Geliri	23.341.794	213.390.066	1.766.441	6.160.595	268.812.820	-	14.676.007	435.059.386	7.044.405	35.550.692	1.839.000	128.295	-	-	1.007.769.500
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	251.509.985	-	-	-	-	-	-	-	-	251.509.985
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	409.559	-	617.166	-	-	-	-	5.506.720	-	-	-	-	6.533.445
Diğer Gelirler	-	557.167	-	-	1.559.100	-	-	-	7.298	737.921	46.185	16.375	-	-	2.924.048
Gayrimenkul Gelirleri	23.341.794	213.947.233	2.176.000	6.160.595	270.989.086	251.509.985	14.676.007	435.059.386	7.051.703	41.795.334	78.445.217	181.619.040	122.810.624	1.109.734	1.650.691.738
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.323.884	93.106.474	84.000.298	2.720.082	213.150.738
İşletme Giderleri	-	52.118.792	1.901.024	-	54.897.995	-	731.514	-	6.270.434	54.087.510	407	3.947.845	-	733.690	174.689.210
Vergi, Resim ve Hariç Gideleri	1.559.565	11.926.092	1.020.904	186.893	8.363.275	4.980.129	713.702	5.889.346	368.525	3.566.857	445.859	273.849	-	148.873	39.443.869
Sigorta Giderleri	461.315	3.619.455	311.104	158.033	919.299	-	33.827	7.599.644	579.300	2.684.901	1.024.731	274.112	-	560.463	18.226.181
Diğer	45.287	67.994	61.469	-	229.282	162.275	-	-	-	207.517	771.137	9.718	-	15.358.719	16.913.398
Satışların Maliyeti	2.066.167	67.732.332	3.294.501	344.925	64.409.850	5.142.404	1.479.042	13.488.990	7.218.259	60.546.786	35.566.018	97.611.998	84.000.298	19.521.826	462.423.396
Brüt Kar	21.275.627	146.214.901	(1.118.501)	5.815.670	206.579.236	246.367.581	13.196.965	421.570.396	(166.556)	(18.751.452)	42.879.199	84.007.042	38.810.326	(18.412.092)	1.188.268.342
Sermaye yatırımları	237.262	23.930.023	-	-	12.929.398	-	217.445	-	-	19.998.497	-	281.858	1.871.302.053	5.949.437.774	7.878.334.310

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Bölüm gelirleri	4.047.859.179	1.650.691.738
Toplam hasılat	4.047.859.179	1.650.691.738
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Bölüm giderleri	(2.673.820.327)	(462.423.396)
Toplam satışların maliyeti	(2.673.820.327)	(462.423.396)
Varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bölüm varlıkları	44.427.288.719	43.500.518.076
Diğer varlıklar	108.224.348	341.204.727
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	3.122.854.225	4.027.122.670
Toplam varlıklar	47.658.367.292	47.868.845.473
Yükümlülükler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bölüm yükümlülükleri	8.312.345.459	8.375.607.206
Diğer yükümlülükler	235.972.744	463.093.485
Toplam yükümlülükler	8.548.318.203	8.838.700.691

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduat	332.239.385	917.427.984
Vadesiz mevduat	7.674.190	4.613.391
Diğer hazır değerler	200.000	72.189
	340.113.575	922.113.564
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(435.142)	(57.642.967)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	339.678.433	864.470.597

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2024
TL	%46,75-48,00	Ocak 2025	332.239.385
			332.239.385

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2023
TL	%38,50-43,00	Ocak 2024	917.427.984
			917.427.984

6. Finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	-	582.314.814
Toplam	-	582.314.814

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.454.933.852	1.486.702.878
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	455.238.400	-
Toplam	1.910.172.252	1.486.702.878

31 Aralık 2024 tarihinde finansal yatırımlarda 247.585.439 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 245.035.164 adet).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

6. Finansal yatırımlar (devamı)

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:

Kısa Vadeli	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	582.314.814	306.752.488
Alımlar	-	577.515.086
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 22)	-	4.799.728
Transfer	(582.314.814)	-
Çıkış (-)	-	(306.752.488)
31 Aralık bakiyesi	-	582.314.814

Uzun Vadeli	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.486.702.878	1.321.124.357
Alımlar	14.999.996	92.052.160
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 22)	(173.845.436)	73.526.361
Transfer	582.314.814	-
Çıkış (-)	-	-
31 Aralık bakiyesi	1.910.172.252	1.486.702.878

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	-	3.402.762.862
Çıkarılmış bono ve senetler	1.731.261.541	-
İhraç edilmiş borçlanma araçları(*)	101.692.838	-
Toplam	1.832.954.379	3.402.762.862

(*) Şirket, 16 Aralık 2024 tarihinde %43 kar payı oranıyla 17 Mart 2025 vadeli ve 100.000.000 TL nominal tutarlı kira sertifikası ihraç etmiştir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	191.037.013	172.323.174
Çıkarılmış tahviller	2.015.825.011	-
Toplam	2.206.862.024	172.323.174

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	242.841.660	615.385.900
Çıkarılmış tahviller	-	2.887.193.160
Toplam	242.841.660	3.502.579.060

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

31 Aralık 2024				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	49,50	433.878.673	191.037.013	242.841.660
Toplam			191.037.013	242.841.660
31 Aralık 2023				
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	46,50 - 49,50	4.190.471.936	3.575.086.036	615.385.900
Toplam			3.575.086.036	615.385.900

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde 1.050.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır. (31 Aralık 2023 tarihinde 18.233.816.620 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır).

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde 2.550.000.000 TL borçlanma aracı ihraç etmiştir.

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

31 Aralık 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı/ Kar payı	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12519	%39,00	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	583.483.709
TRSISGYK2519	%48,00	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	532.277.377
TRSISGY82512	%47,00	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	900.063.925
TRFISGY52512	%52,22	200.000.000	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	212.763.703
TRFISGY62511	%50,67	400.000.000	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	410.003.712
TRFISGY72510	%52,93	500.000.000	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	559.085.296
TRFISGY42513	%52,89	350.000.000	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	390.793.891
TRFISGY82519	%51,59	150.000.000	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	158.614.939
TRDLVNT32513	%43,00	100.000.000	16 Aralık 2024	17 Mart 2025	101.692.838
		3.550.000.000			3.848.779.390
31 Aralık 2023					
ISIN CODE	Faiz oranı	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12519	%39,00	721.893.857	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	838.692.440
TRSISGYK2519	%48,00	721.893.857	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	761.882.178
TRSISGY82512	%47,00	1.227.219.557	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.286.618.541
		2.671.007.271			2.887.193.160

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	7.077.665.096	8.084.903.683
Finansal borçlanma alımları	4.132.165.355	21.629.296.475
Anapara ödemesi	(4.809.674.309)	(19.383.437.103)
Faiz ödemesi	(2.631.365.692)	(1.812.938.594)
Faiz tahakkuku	2.706.034.989	2.146.648.060
Parasal kayıp/kazanç	(2.192.167.376)	(3.586.807.425)
31 Aralık 2024 bakiyesi	4.282.658.063	7.077.665.096

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	69.567.624	98.045.542
Gelir tahakkukları	-	192.041.180
Alacak senetleri	1.856.117	39.843.282
Alacak senetleri reeskontu (-)	-	(35.575)
Şüpheli ticari alacaklar	8.703.297	11.655.832
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.703.297)	(11.655.832)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 27)	12.225.268	9.129.890
	83.649.009	339.024.319
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	55.992.209	296.576.826
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	87.550.666	52.190.561
	143.542.875	348.767.387

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.703.297 TL (31 Aralık 2023: 11.655.832 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(11.655.832)	(20.585.631)
Dönem gideri (-)	(1.996.798)	(2.108.204)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.273.436	3.000.042
Parasal kayıp/kazanç	3.675.897	8.037.961
Kapanış bakiyesi	(8.703.297)	(11.655.832)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	28.611.382	2.180.408
	28.611.382	2.180.408

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	12.056.587	25.770.191
	12.056.587	25.770.191

(*) Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2023: 5.053.257 TL) oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	30.145.117	56.849.795
Diğer kısa vadeli borçlar	159.399	2.631.836
Toplam	30.304.516	59.481.631

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	36.781.687.000	30.136.211.278
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.151.434.564
Toplam	36.781.687.000	35.287.645.842

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 11.610.416.771 TL'dir (31 Aralık 2023: 8.063.468.714 TL).

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	9.762.777.020	998.138.752	-	319.480.228	11.080.396.000
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	9.510.417.366	1.689.785	-	937.969.849	10.450.077.000
İstanbul Finans Merkezi	5.151.434.564	70.366.193	-	529.244.243	5.751.045.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	3.537.279.900	8.334.503	-	471.885.597	4.017.500.000
İstanbul Marmara Park AVM	2.526.628.500	-	(2.818.216.394)	291.587.894	-
Maslak Ofis Binası	1.597.912.053	160.414	-	60.442.533	1.658.515.000
İzmir Ege Perla AVM	970.225.344	3.415.272	-	276.454.384	1.250.095.000
Ankara İş Kule Binası	976.794.578	781.171	-	173.184.251	1.150.760.000
Taksim Ofis Lamartine	863.890.379	-	-	110.053.621	973.944.000
Tuzla Meydan Çarşısı	190.327.315	-	-	30.162.685	220.490.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	173.732.419	-	-	31.632.581	205.365.000
Levent Arsası	26.226.404	-	-	(2.726.404)	23.500.000
Toplam	35.287.645.842	1.082.886.090	(2.818.216.394)	3.229.371.462	36.781.687.000

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 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 1.330.900.402 TL (31 Aralık 2023: 1.259.279.485 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 314.931.371 TL'dir (31 Aralık 2023: 249.272.658 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan altı bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2024 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi 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

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	9.321.617.836	-	-	188.799.530	9.510.417.366
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	9.218.965.230	23.551.557	-	520.260.234	9.762.777.021
İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	3.330.559.616	12.929.398	-	193.790.886	3.537.279.900
İstanbul Marmarapark AVM	2.176.758.607	-	-	349.869.893	2.526.628.500
Maslak Ofis Binası	1.225.170.145	-	-	372.741.908	1.597.912.053
İzmir Ege Perla AVM	883.371.464	19.988.497	-	66.865.382	970.225.344
Ankara İş Kule Binası	906.388.010	237.262	-	70.169.307	976.794.579
Taksim Ofis Lamartine	887.356.240	217.445	-	(23.683.309)	863.890.376
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	198.881.989	-	-	(8.554.673)	190.327.315
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	151.802.149	-	-	21.930.271	173.732.419
Levent Arsası	26.762.783	778.197	-	(1.314.576)	26.226.405
Balmumcu Projesi	405.138.787	30.130.761	(435.269.548)	-	-
	28.732.772.856	87.833.117	(435.269.548)	1.750.874.853	30.136.211.278
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	4.129.042.254	222.710.677	-	799.681.634	5.151.434.564
	4.129.042.254	222.710.677	-	799.681.634	5.151.434.564
Toplam	32.861.815.110	310.543.794	(435.269.548)	2.550.556.486	35.287.645.842

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (1)	2.050.019.969	3.268.807.824
Kartal Manzara Adalar (2)	284.639.428	333.945.882
İzmir Ege Perla (3)	-	4.694.103
Topkapı İnistanbul (4)	-	3.991.230
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(9.756.345)
Toplam	2.334.659.397	3.601.682.694
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Tuzla Konut Projesi (5)	1.692.017.833	1.371.128.907
Profilo AVM (6)	2.291.343.328	2.281.093.171
Balmumcu Projesi (7)	472.821.027	454.920.322
Kasaba Modern Projesi (8)	1.063.474.403	647.995.860
Çekmeköy Ömerli Arsaları	85.709.086	85.680.926
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(294.423.355)	(229.629.646)
Toplam	5.310.942.322	4.611.189.540

(1) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla taşınmazlardan 47 adetinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 468.909.776 TL'dir (31 Aralık 2023: 1.231.659.398 TL).

(2) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 953 adedinin teslimi yapılmıştır.

(3) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla taşınmazların tamamının teslimi yapılmıştır.

(4) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla taşınmazların tamamının teslimi yapılmıştır.

(5) Tuzla Konut Projesi'nin kazı- iksa çalışmaları tamamlanmış olup, 1.115 konuttan oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

(6) Şirket portföyüne 2024 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:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(239.385.991)	(85.651.102)
Dönem gideri (-)	(72.819.027)	(239.385.990)
Değer düşüklüğü iptali	17.781.663	85.651.102
31 Aralık 2024 bakiyesi	(294.423.355)	(239.385.991)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	389.609.350	2.026.915	12.006.097	57.777.280	461.419.642
Alımlar	--	--	20.277	924.055	944.332
Çıkışlar	--	--	(3.403.379)	--	(3.403.379)
Gerçeğe uygun değer farkı	28.827.791	--	--	--	28.827.791
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	418.437.141	2.026.915	8.622.995	58.701.335	487.788.386
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	35.404.912	2.026.915	4.335.653	49.575.077	91.342.557
Dönem gideri	14.202.229	--	1.725.613	3.324.339	19.252.181
Çıkışlar	--	--	(2.042.027)	--	(2.042.027)
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	49.607.141	2.026.915	4.019.239	52.899.416	108.552.711
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	354.204.438	--	7.670.444	8.202.203	370.077.085
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	368.830.000	--	4.603.756	5.801.919	379.235.675
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	357.032.562	2.026.915	12.006.097	55.667.434	426.733.007
Alımlar	--	--	--	2.109.846	2.109.846
Gerçeğe uygun değer farkı	32.576.789	--	--	--	32.576.789
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	389.609.350	2.026.915	12.006.097	57.777.280	461.419.642
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	30.209.499	2.026.915	1.934.433	46.413.425	80.584.272
Dönem gideri	5.195.412	--	2.401.220	3.161.653	10.758.285
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	35.404.912	2.026.915	4.335.653	49.575.077	91.342.557
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	326.823.062	--	10.071.664	9.254.009	346.148.735
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	354.204.438	--	7.670.444	8.202.203	370.077.085

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 368.830.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2023: 136 milyon USD ve 4,2 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kullanılan 43.774.872 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	73.096.164	73.096.164
Alımlar	3.597.895	3.597.895
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	76.694.059	76.694.059
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	62.454.911	62.454.911
Dönem gideri	1.743.276	1.743.276
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	64.198.187	64.198.187
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	10.641.253	10.641.253
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	12.495.872	12.495.872
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	68.009.687	68.009.687
Alımlar	5.086.477	5.086.477
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	73.096.164	73.096.164
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	59.798.466	59.798.466
Alımlar	2.656.445	2.656.445
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	62.454.911	62.454.911
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	8.211.221	8.211.221
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	10.641.253	10.641.253

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kullanılan 59.122.131 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Borç karşılıkları (*)	44.330.324	29.398.326
Dava karşılıkları	1.274.916	2.010.375
Toplam	45.605.240	31.408.701
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (**)	1.049.665.820	817.716.815
Alınan ipotekler	1.047.040	3.893.953
Toplam	1.050.712.860	821.610.768

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	10.467.445.218	13.413.658.675
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 (**)	10.463.910	18.952.976
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	10.477.909.128	13.432.611.652

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 419.324.418 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %0,03'tür (31 Aralık 2023: %0,05).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 1.274.916 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 114 adet dava ve 91 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Aralık 2024 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	1.186.894.434	1.087.895.767
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	2.936.713.068	3.171.676.835
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	5.181.248.160	18.706.302.685
Toplam	9.304.855.663	22.965.875.286

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılıkları	4.503.393	3.171.511
Toplam	4.503.393	3.171.511

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	12.016.720	20.264.255
Toplam	12.016.720	20.264.255

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

1 Ocak 2025 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 46.655,43 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Aralık 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 %21,85 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,98 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 ayrılmalarda neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	20.264.255	20.697.140
Hizmet maliyeti	3.416.202	5.691.787
Faiz maliyeti	3.682.751	3.647.419
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(7.933.139)	(4.200.241)
Aktüeryal fark	(1.292.007)	3.669.879
Parasal kayıp/kazanç	(6.121.342)	(9.241.729)
31 Aralık itibarıyla	12.016.720	20.264.255

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İş avansları (*)	166.277.410	189.581.588
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 27)	127.307.475	184.041.044
Gelecek aylara ait giderler	3.218.117	3.127.491
Toplam	296.803.002	376.750.123

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İş avansları(*)	100.539.001	75.676.900
Gelecek yıllara ait giderler	12.667.127	-
Toplam	113.206.128	75.676.900

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	16.674.741	4.157.504
Verilen depozito ve teminatlar	1.087.049	316.303
Devreden KDV	-	140.567.875
Toplam	17.761.790	145.041.682

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	27.971.861	54.002.412
Ödenecek SGK kesintileri	2.607.813	3.755.951
Toplam	30.579.674	57.758.363

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait gelirler	2.511.150	1.376.100
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 27)	656.941	670.784
Toplam	3.168.091	2.046.884

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	638.012.431	1.238.136.863
Toplam	638.012.431	1.238.136.863

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,22	500.638.265	52,06	499.138.200
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,74	390.635.021	40,90	392.135.086
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642.817 TL tutarı (31 Aralık 2023: 1.369.642.817 TL) A grubu ve 957.380.357.183 TL (31 Aralık 2023: 957.380.357.183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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 2024

	ÜFE Endeksli	TÜFE Endeksli	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek
Özsermaye	Yasal Kayıtlar	Yasal Kayıtlar	Farklar
Sermaye düzeltme farkları	34.362.418.312	20.387.505.662	(13.974.912.650)
Paylara ihraç primleri	13.229.207	9.756.346	(3.472.861)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.324.269.253	859.706.785	(464.562.468)
Toplam	35.699.916.772	21.256.968.793	(14.442.947.979)

31 Aralık 2023

	ÜFE Endeksli	TÜFE Endeksli	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek
Özsermaye	Yasal Kayıtlar	Yasal Kayıtlar	Farklar
Sermaye düzeltme farkları	34.362.418.312	20.387.505.662	(13.974.912.650)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	13.229.207	9.756.346	(3.472.861)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.282.777.050	819.195.089	(463.581.961)
Toplam	35.658.424.569	21.216.457.097	(14.441.967.472)

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 20.387.505.662 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.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, 9.756.346 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	859.706.785	819.195.089
Toplam	859.706.785	819.195.089

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 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	(175.840.920)
1 Ocak 2022	2.819.651.274	(5.352.060.789)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıl karları (*)	15.891.433.441	12.196.596.498
Toplam	15.891.433.441	12.196.596.498

(*) Şirket'in 31 Aralık 2024 geçmiş yıl karları 16.676.969.354 TL olup, 785.535.913 TL'si geçmiş dönem ertelenmiş vergi etkisi olarak yer almaktadır.

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	40.511.696
Ortaklara kar payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	4.480.372.856
Toplam	4.520.884.552

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konut satış gelirleri	2.702.165.836	381.954.760
Kira gelirleri	1.114.786.658	1.007.769.500
Üst hakkı gelirleri	216.113.744	251.509.985
Aidat ve hizmet gelirleri	8.990.171	6.533.445
Diğer gelirler	5.802.770	2.924.048
Toplam hasılat	4.047.859.179	1.650.691.738
	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konut satış maliyetleri	(2.358.888.956)	(213.150.738)
İşletme giderleri	(180.598.642)	(174.689.210)
Vergi resim ve harç giderleri	(89.166.766)	(39.443.869)
Sigorta giderleri	(39.992.256)	(18.226.181)
Diğer giderler	(5.173.707)	(16.913.398)
Toplam	(2.673.820.327)	(462.423.396)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Personel ücret ve giderleri	(160.228.084)	(122.685.978)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(36.889.329)	(33.055.901)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(20.995.457)	(13.414.728)
Dava giderleri(*)	(11.022.602)	(2.803.251)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(9.988.651)	(9.076.439)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.805.442)	(1.222.705)
Bağış ve yardımlar	(237.341)	(17.301.120)
Diğer	(4.596.518)	(1.458.831)
Toplam	(245.763.424)	(201.018.953)

(*) Cari dönemde sonuçlanan bir tüketici davası nedeniyle 8.903.965 TL tazminat ve diğer masraflar ödenmiştir.

Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Reklam ve tanıtım giderleri	(51.015.668)	(40.893.016)
Satış komisyonu giderleri	(16.187.124)	(16.834.739)
Satış ofisi giderleri	(1.608.749)	(897.186)
Diğer	(287.439)	(1.263.840)
Toplam	(69.098.980)	(59.888.781)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Personel ücret ve giderleri		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(160.228.084)	(122.685.978)
Toplam	(160.228.084)	(122.685.978)
	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Amortisman ve itfa payları		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(20.995.457)	(13.414.728)
Toplam	(20.995.457)	(13.414.728)

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	3.229.371.462	2.550.556.486
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karları	77.815.394	-
Kur farkı geliri	5.284.402	303.930.195
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı (Not 6)	-	78.326.089
Diğer gelirler	3.085.355	12.432.773
Toplam	3.315.556.613	2.945.245.543
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(173.845.436)	-
Stoklar değer düşüklüğü karşılığı (-) (Not 11)	(55.037.364)	(153.734.888)
Diğer giderler	(174.174.624)	-
Toplam	(403.057.424)	(153.734.888)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	-	60.882.870
Toplam	-	60.882.870
Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	-	(16.345.251)
Toplam	-	(16.345.251)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

23. Finansman gelirleri/(giderleri)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman geliri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansman gelirleri		
Banka mevduatı faiz gelirleri	206.897.804	127.011.267
Menkul kıymet alım-satım karı	7.895.756	32.110.341
	214.793.560	159.121.608

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansman giderleri		
Faiz gideri	(2.692.867.712)	(2.090.962.327)
Komisyon giderleri	(13.167.277)	(55.685.733)
Türev işlem zararı	-	(5.787.404)
Diğer finansman giderleri	-	(42.929)
	(2.706.034.989)	(2.152.478.393)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)'na ilişkin açıklamalar

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(9.959.069.191)
Alınan Sipariş Avansları	139.179.790
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	1.059.921
Maddi duran varlıklar	811.532
Maddi olmayan duran varlıklar	2.727.968
Peşin Ödenmiş Giderler	(75.938.878)
Stoklar	1.861.200.476
Ödenmiş Sermaye	(6.561.356.572)
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	(2.998.880)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer	
Kapsamlı Gelirler veya Giderler	66.623.376
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(260.027.687)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(5.130.350.237)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	11.878.671.094
Hasılat	(671.607.301)
Satışların Maliyeti	793.636.396
Pazarlama Giderleri	6.772.209
Genel Yönetim Giderleri	30.694.903
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11.149.499.947
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	230.988.336
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarındaki paylar	11.050.186
Finansman Gelirleri	(20.321.402)
Finansman Giderleri	347.957.821
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	1.919.601.904

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri

a) Kurumlar Vergisi

Kurumlar Vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2024 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ertelenmiş Vergi Gideri	(2.515.682.021)	-
Toplam Vergi Gideri	(2.515.682.021)	-

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2024 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2023: %0).

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.357.927.200	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	3.357.927.200	-

Şirket'in ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir :

31.Aralık 2024	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7.925.946.437	(2.377.783.931)
Stoklar	3.177.194.074	(953.158.222)
Peşin Ödenmiş Giderler	96.377.739	(28.913.322)
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	11.466.092	(3.439.828)
Sabit Kıymetler	2.833.229	(849.969)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(12.016.720)	3.605.016
Kullanılmayan İzin Karşılığı	(4.503.393)	1.351.018
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı	(1.240.910)	372.273
Diğer	(2.965.880)	889.765
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(3.357.927.200)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	--
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(387.602)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları ile ilişkilendirilen	(56.321.664)
Geçmiş yıllar karları ile ilişkilendirilen	(785.535.913)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(2.515.682.021)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(3.357.927.200)

26. Pay başına kazanç

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	892.029.688	4.520.884.552
Pay başına kazanç	0,0093	0,0472
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0093	0,0472

27. 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 ve kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır.

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduat	331.931.750	917.427.984
Vadesiz mevduat	7.673.819	4.612.854
Diğer hazır değerler	200.000	72.189
Toplam	339.805.569	922.113.027

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 419.324.418 TL (31 Aralık 2023: 53.431.613 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 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.	--	2.714.290	3.276.642	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	101.156	--	--	65.863
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	2.451.208	--	1.930.841	591.078
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	34.500.487	32.860.700	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	120.210	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.437.369	--	16.413	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	6.004.636	90.086.617	8.607.944	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	18.071	--	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.	1.138	--	51.416	----
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	653.758	--	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	7.602	--	109.342	--
Trakya Yatırım Holding	547.718	--	39.281.991	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.002.612	--	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	57.540	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	6.081	1.236.922	--
	12.225.268	127.307.475	87.550.666	656.941

31 Aralık 2024		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	--	340.279.941

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2023				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	49.648	4.220.171	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	1.608	69.894
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.335	--	--	53.481
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	--	--	--	95.290
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	4.757.279	--	16.030.092	452.119
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	30.949.335	29.388.917	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	51.624	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.479.755	--	24.715	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	2.842.230	153.042.061	892.261	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	124.248	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	47.290	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	1.018	--
Diğer	--	--	1.455.907	--
	9.129.890	184.041.044	52.190.561	670.784

31 Aralık 2023		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	1.999.906.530	1.010.302.566

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2024					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.055.435.730	206.267.528	421.630.890	655.462	1.733.173
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	39.378.193	--	--	4.546.244	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	3.226.339	--	31.106.754	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	319.347	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	77.095.143	--	13.132.465	207.696	220.611
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	6.553.356	--	27.691.339	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	3.393.461	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	2.008.463	--	2.302.770	3.813	3.586
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	421.406	--	9.916.494	22.755	277.919
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	32.692.562	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	4.584.478	--	125.505
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	8.262.928	--	6.112.067	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	577.689.566	--	--	467.030.267	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	693.742	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	5.217	--	--	--	--
Topkapı Dan. Elektrik Hizm. Paz. ve Tic. A.Ş.	351.102	--	3.645.274	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	5.753.807	--	--
Maksmarket Dan. Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	975.898	--	--
Trakya Yatırım Holding	40.497.325	--	9.017.275	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	150.634	--	--	--	--
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	10.266.928	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	109.175	--	--
Sportive Spor Malzemeleri	--	--	2.993.620	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	2.619.619	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	--	--	258.593
	1.811.075.403	206.267.528	588.957.965	472.466.237	2.619.387

(*) 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 26.361.786 TL (31 Aralık 2023: 7.574.942 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 295.763.844 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2023: 293.666.490 TL). 31 Aralık 2024 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 93.330.632 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

27. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2023					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Türkiye İş Bankası A.Ş.	2.225.703.157	121.152.286	435.100.250	409.559	1.213.987
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	23.961.367	--	--	2.606.753	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.914.444	--	25.972.895	--	176.245
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	176.961	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	66.526.606	--	8.327.281	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	12.889.370	--	20.926.235	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	12.642	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	1.296.674	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.521.676	--	2.463.398	--	6.152
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	46.304	--	8.986.493	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	49.663	--	34.185.093	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetim A.Ş.	--	--	3.216.096	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	1.823.462	570	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	1.187.746	--	--	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	678.470	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	12.531.958	--	--	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	4.125.047	23.326	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri	16.953	--	--	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	1.878.599	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	1.037.984	1.556	--
Trakya Yatırım Holding	--	--	1.869.738	556	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	71.991.786	--	--	--	--
Milli Reasürans Türk A.Ş.	--	--	2.183.931	635	--
Toksöz Spor Malzemeleri	--	--	98.079	--	--
Toplam	2.418.341.030	121.152.286	554.359.328	3.042.956	1.396.384

(*) 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.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ihraç edilen borçlanma araçlarının ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	116.729.202	167.373.420
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.565.811	53.659.562
Milli Reasürans Türk A.Ş.	22.363.412	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	101.692.838	--
Toplam	256.351.263	221.032.981

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ihraç edilen borçlanma araçlarına ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	52.456.220	40.832.026
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.667.177	2.490.030
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	5.066.155	--
Milli Reasürans Türk A.Ş.	5.822.694	--
Toplam	71.012.245	43.322.056

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in Yönetim Kurulu başkan ve üyeleriyle, genel müdür ve genel müdür yardımcıları gibi üst düzey yöneticilere cari dönemde sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	50.010.062	35.214.476
Toplam	50.010.062	35.214.476

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımlanır değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türev olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2024						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	12.225.268	100.035.123	--	12.056.587	339.913.575	200.000
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	17.193.484	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.225.268	60.281.907	--	12.056.587	339.913.575	200.000
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	22.559.732	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.703.297	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.703.297)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar, diğer hazır değerler ve finansal yatırımlardaki kur korumalı mevduat dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer (***)
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31 Aralık 2023						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	9.129.890	332.074.837	--	25.770.191	922.041.375	72.189
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	--	60.691.309	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.129.890	274.679.632	--	25.770.191	922.041.375	72.189
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	57.395.205	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	11.655.832	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(11.655.832)	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.

(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Alacaklar			
31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	6.627.315	--	6.627.315
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	3.200.413	--	3.200.413
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	2.703.167	--	2.703.167
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	4.911.169	--	4.911.169
Vadesi üzerinden 5 yıl ve üzeri	5.117.667	--	5.117.667
Toplam vadesi geçen alacaklar	22.559.732	--	22.559.732
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	19.122.534	--	19.122.534

Alacaklar			
31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Toplam
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	20.321.594	--	20.321.594
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	17.329.748	--	17.329.748
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	19.427.151	--	19.427.151
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	316.712	--	316.712
Toplam vadesi geçen alacaklar	57.395.205	--	57.395.205
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	34.596.438	--	34.596.438

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	18.767.339	18.767.339	33.775.000	33.775.000
Nakit depozito	105.195	105.195	734.811	734.811
Teminat senedi	250.000	250.000	86.627	86.627
	19.122.534	19.122.534	34.596.438	34.596.438

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

31 Aralık 2024					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	4.282.658.063	5.361.566.955	1.150.534.789	3.906.672.868	304.359.298
Ticari borçlar	143.542.875	143.542.875	143.542.875	--	--
Diğer borçlar	30.304.516	30.304.516	30.304.516	--	--
Toplam yükümlülük	4.456.505.454	5.535.414.346	1.324.382.180	3.906.672.868	304.359.298

31 Aralık 2023					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	7.077.665.096	10.561.423.641	1.659.859.929	4.353.378.226	4.548.185.486
Ticari borçlar	348.767.387	348.767.387	348.767.387	--	--
Diğer borçlar	59.481.631	59.481.631	59.481.631	--	--
Toplam yükümlülük	7.485.914.114	10.969.672.659	2.068.108.948	4.353.378.226	4.548.185.486

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

Döviz cinsi	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	35,2803	35,3438	42,5025	42,4925
Avro	36,7362	36,8024	47,0298	47,1145

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	7.563.578	118.334	92.244
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	7.563.578	118.334	92.244
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	7.563.578	118.334	92.244
10. Ticari Borçlar	28.329.397	117.368	657.054
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.434.764	8.400	139.607
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	33.764.161	125.768	796.661
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	33.764.161	125.768	796.661
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(26.200.583)	(7.434)	(704.416)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(20.765.819)	965	(564.809)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2023	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.502.508	59.750	41.739
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	4.747.522	--	100.947
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	9.250.030	59.750	142.686
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	9.250.030	59.750	142.686
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	25.569.050	223.221	340.966
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	25.569.050	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	25.569.050	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	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(16.319.020)	(163.471)	(198.280)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	4.502.508	59.750	41.739
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.405	(3.405)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	3.405	(3.405)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	(2.074.895)	2.074.895
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.074.895)	2.074.895
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	253.949	(253.949)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	253.949	(253.949)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	196.297	(196.297)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	196.297	(196.297)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit Faizli Finansal Araçlar		
Finansal Varlıklar		
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Bankalardaki vadeli mevduat	332.239.385	917.427.984
Finansal Yükümlülükler	4.282.658.063	7.077.665.096
Değişken Faizli Finansal Araçlar		
Yatırım fonları	--	--

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 4.282.658.063 TL olup, gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yakındır. (31.12.2023: 7.077.665.096 TL)

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2024						
<i>Finansal varlıklar</i>						
Nakit ve nakit benzerleri	340.113.575	--	--	--	340.113.575	5
Finansal yatırımlar	--	1.910.172.252	--	--	1.910.172.252	6
Ticari alacaklar	100.035.123	--	--	--	100.035.123	8
İlişkili taraflardan alacaklar	12.225.268	--	--	--	12.225.268	27
Diğer finansal varlıklar	12.056.587	--	--	--	16.092.630	9
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	--	--	4.282.658.063	--	4.282.658.063	7
Ticari borçlar	--	--	55.992.209	--	55.992.209	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	87.550.666	--	87.550.666	27
Diğer borçlar	--	--	30.304.516	--	30.304.516	9
Türev araçlar	--	--	--	--	--	6
31 Aralık 2023						
<i>Finansal varlıklar</i>						
Nakit ve nakit benzerleri	922.113.564	--	--	--	922.113.564	5
Finansal yatırımlar	--	2.069.017.692	--	--	2.069.017.692	6
Ticari alacaklar	332.074.838	--	--	--	332.074.838	8
İlişkili taraflardan alacaklar	9.129.890	--	--	--	9.129.890	27
Diğer finansal varlıklar	25.770.191	--	--	--	25.770.191	9
Türev Araçlar	--	--	--	--	--	6
<i>Finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	--	--	7.077.665.096	--	7.077.665.096	7
Ticari borçlar	--	--	296.576.826	--	296.576.826	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	52.190.561	--	52.190.561	27
Diğer borçlar	--	--	59.481.631	--	59.481.631	9

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	36.781.687.000	--	36.781.687.000	--
Maddi duran varlıklar	379.235.675	--	379.235.675	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.910.172.252	--	1.910.172.252	--
	39.071.094.927	--	39.071.094.927	--
Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	35.287.645.842	--	35.287.645.842	--
Maddi duran varlıklar	370.077.085	--	370.077.085	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	2.069.017.692	--	2.069.017.691	--
	37.726.740.619	--	37.726.740.618	--

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bağımsız denetim şirketinden aldığı hizmet ve ilgili ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.272.500	958.675
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	506.380	--
Vergi tasdik danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	250.000	173.255
	2.028.880	1.131.930

31. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket Ocak ve Şubat aylarında nominal değer toplamı 750.000.000 TL olan finansman bonusu ihraç etmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	795.351.975	1.504.428.378
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)	46.261.458.246	45.357.298.039
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	36.973.301	32.034.180
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		564.583.770	975.084.876
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	47.658.367.292	47.868.845.473
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.282.658.063	7.077.665.095
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	45.605.240	31.408.701
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	39.110.049.089	39.030.144.783
Diğer kaynaklar		4.220.054.900	1.729.626.894
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	47.658.367.292	47.868.845.473
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	340.113.575	922.041.375
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	26.226.404
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	36.973.301	32.034.180
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	419.324.418	53.431.613
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)	339.805.568	922.113.028

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait

Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	%97	%95	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%3	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%12	%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)	%1	%2	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	%1	%2	Azami %10