

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2 Mayıs 2023

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2023 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Mayıs 2023
İstanbul, Türkiye

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	12
4 Bölümlere göre raporlama	13
5 Nakit ve nakit benzerleri	16
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	17
7 Finansal borçlanmalar	18
8 Ticari alacaklar ve borçlar	19
9 Diğer alacaklar ve borçlar	20
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	20
11 Stoklar	22
12 Maddi duran varlıklar	23
13 Maddi olmayan duran varlıklar	24
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	25
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	26
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	27
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	28
18 Özkaynaklar	28
19 Hasılat ve satışların maliyeti	30
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	30
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	31
22 Finansman gelirleri/giderleri	31
23 Pay başına kazanç	31
24 İlişkili taraf açıklamaları	32
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	36
26 Raporlama döneminden sonraki olaylar	39
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	40

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.634.662.689	1.837.079.701
Nakit ve nakit benzerleri	5	334.249.570	1.246.119.883
Finansal yatırımlar	6	--	128.943.342
Ticari alacaklar	8	169.455.873	144.545.368
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>24</i>	<i>3.078.899</i>	<i>10.193.000</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>166.376.974</i>	<i>134.352.368</i>
Diğer alacaklar	9	11.608.332	9.028.038
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>24</i>	<i>77.556</i>	<i>--</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>11.530.776</i>	<i>9.028.038</i>
Stoklar	11	55.622.883	58.508.963
Proje halindeki stoklar	11	763.900.575	--
Peşin ödenmiş giderler	16	237.208.721	193.575.742
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	<i>24</i>	<i>2.727.143</i>	<i>397.621</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>234.481.578</i>	<i>193.178.121</i>
Diğer dönen varlıklar	16	62.616.735	56.358.365
Duran Varlıklar		16.136.569.724	15.580.139.555
Finansal yatırımlar	6	553.768.701	555.334.332
Ticari alacaklar	8	79.296	117.453
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>79.296</i>	<i>117.453</i>
Stoklar	11	1.764.256.447	1.043.171.764
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	11.962.414	10.342.436
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	11.910.194.442	12.077.814.730
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.738.946.068	1.735.642.000
Maddi duran varlıklar	12	141.974.830	143.597.505
Maddi olmayan duran varlıklar	13	3.270.532	2.653.667
Peşin ödenmiş giderler	16	12.116.994	11.465.668
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>12.116.994</i>	<i>11.465.668</i>
TOPLAM VARLIKLAR		17.771.232.413	17.417.219.256

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.828.676.252	3.488.283.156
Kısa vadeli borçlanmalar	7	3.071.530.410	2.783.057.890
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	1.028.863.177	909.896.992
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		2.042.667.233	1.873.160.898
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	538.338.868	615.429.589
İlişkili taraflara finansal borçlar	24	122.517.066	122.645.658
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		415.821.802	492.783.931
Ticari borçlar	8	77.004.830	18.433.078
İlişkili taraflara ticari borçlar	24	10.990.427	7.466.348
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		66.014.403	10.966.730
Diğer borçlar	9	26.990.913	24.213.754
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		26.990.913	24.213.754
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	53.877.072	15.327.577
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		53.877.072	15.327.577
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	28.237.865	2.022.923
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	24	121.679	104.619
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		28.116.186	1.918.304
Kısa vadeli karşılıklar		10.973.414	6.374.683
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	1.739.163	958.829
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	9.234.251	5.415.854
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	12.976.534	9.212.963
Türev araçlar	6	8.746.346	14.210.699
Uzun Vadeli Yükümlülükler		9.225.320	8.700.038
Uzun vadeli karşılıklar		9.225.320	8.700.038
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	9.225.320	8.700.038
ÖZKAYNAKLAR		13.933.330.841	13.920.236.062
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		135.964.985	135.964.985
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		141.279.787	141.279.787
Diğer kayıplar		(5.314.802)	(5.314.802)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	99.286.803	77.792.818
Geçmiş yıllar karları	18	12.485.664.203	4.142.968.926
Net dönem karı		13.094.779	8.364.189.262
TOPLAM KAYNAKLAR		17.771.232.413	17.417.219.256

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Hasılat	19	188.795.169	139.481.365
Satışların maliyeti (-)	19	(33.505.628)	(43.861.149)
Brüt Kar		155.289.541	95.620.216
Genel yönetim giderleri (-)	20	(26.906.640)	(9.834.602)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(7.128.194)	(4.475.639)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	10.412.586	7.896.952
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(1.597.641)	(1.083.372)
Esas Faaliyet Karı		130.069.652	88.123.555
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	(7.197.754)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	1.619.978	1.405.332
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		124.491.876	89.528.887
Finansman gelirleri	22	-	2.905.962
Finansman giderleri (-)	22	(111.397.097)	(26.327.233)
Vergi Öncesi Karı		13.094.779	66.107.616
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi geliri		-	-
Dönem Karı		13.094.779	66.107.616
Pay başına kazanç	23	0,0001	0,0007

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
<i>Notlar</i>	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Dönem karı	13.094.779	66.107.616
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	--	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	--	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--
Diğer kapsamlı gelir	13.094.779	66.107.616
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	13.094.779	66.107.616

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Öz kaynaklar Değişim Tablosu

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Öz kaynaklar	
1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	1.329.919.890	5.475.662.879	
Transferler	--	--	--	--	--	6.602.238	1.323.317.652	(1.329.919.890)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	66.107.616	66.107.616	
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(462.510)	56.043.574	77.792.818	4.142.968.926	66.107.616	5.541.770.495
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981	(5.314.802)	141.279.787	77.792.818	4.142.968.926	8.364.189.262	13.920.236.062
Transferler	--	--	--	--	--	21.493.985	8.342.695.277	(8.364.189.262)	--	
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	--	--	--	13.094.779	13.094.779	
31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981	(5.314.802)	141.279.787	99.286.803	12.485.664.203	13.094.779	13.933.330.841

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 31 Mart 2023	1 Ocak – 31 Mart 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem karı		13.094.779	66.107.616
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	1.812.753	683.347
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(126.887)	(82.434)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	(126.887)	(82.434)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.305.616	1.556.314
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.305.616	1.556.314
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		14.227.738	(1.921.309)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	8.763.385	984.653
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		5.464.353	(2.905.962)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(1.619.978)	(1.405.332)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.619.978)	(1.405.332)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		94.441.079	21.973.456
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,19	(11.865.734)	(4.328.095)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	106.306.813	26.301.551
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(9.172.447)	(3.819.894)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		113.962.653	83.091.764
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(24.745.461)	(3.981.451)
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		7.114.101	(373.576)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(31.859.562)	(3.607.875)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(2.580.294)	(72.382)
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(77.556)	--
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(2.502.738)	(72.382)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(1.194.333.421)	(193.983.115)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(44.284.305)	(2.728.750)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		58.571.752	3.938.524
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.524.079	3.660.483
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		55.047.673	278.041
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.777.159	1.659.553
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		2.777.159	1.659.553
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		38.549.495	15.807.299
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		38.549.495	15.807.299
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		26.214.942	5.012.808
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.494.799)	4.168.419
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(6.258.370)	(8.862.878)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		3.763.571	13.031.297
		(1.028.362.279)	(87.087.331)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	--	(99.599)
Alınan faizler	5,19	4.613.172	4.166.288
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(1.023.749.107)	(83.020.642)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit girişleri		121.745.588	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(19.877.264)	(59.493.547)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(806.943)	(1.168.307)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(25.760)	(565.136)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(781.183)	(603.171)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		101.061.381	(60.661.854)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		--	8.523.189
Türev araçlardan nakit çıkışları		(7.232.100)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	870.000.000	540.081.950
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(720.000.000)	(200.685.450)
Ödenen faiz	7	(134.120.710)	(55.453.487)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		8.647.190	292.466.202
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(914.040.536)	148.783.706
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		9.172.447	3.819.894
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(904.868.089)	152.603.600
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	1.238.867.321	137.997.601
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	333.999.232	290.601.201

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket’in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 73’tür (31 Aralık 2022: 72).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket’in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 2 Mayıs 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29’a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29’da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29’u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayınlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.634.662.689 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 3.828.676.252 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 2.194.013.563 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 53.877.072 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2023	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2022
Kanyon	50	11.962.414	50	10.342.436
		11.962.414		10.342.436

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar (devamı)

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

Kanyon	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar	80.020.738	66.623.853
Duran varlıklar	3.460.763	3.399.433
Kısa vadeli borçlar	(56.954.086)	(45.851.183)
Uzun vadeli borçlar	(2.602.587)	(3.487.232)
Net varlıklar	23.924.828	20.684.871

Kanyon	1 Ocak – 31 Mart 2023	1 Ocak – 31 Mart 2022
Gelirler	59.484.645	(27.568.440)
Giderler (-)	(56.244.689)	24.757.776

Şirket, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.619.978 TL tutarında karı (31 Mart 2022: 1.405.332 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 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Mart 2023															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	3.146.067	22.800.671	158.891	521.294	26.597.524	--	1.258.815	58.919.145	731.770	3.244.812	235.646	16.799	--	--	117.631.434
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7.033.898	14.139.113	441.598	--	21.614.609
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	43.734.158	--	--	--	--	--	--	--	--	43.734.158
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	56.711	--	45.865	--	--	--	--	438.405	--	--	--	--	540.981
Diğer Gelirler	--	78.596	--	--	56.164	--	--	--	--	--	--	7.341	--	--	142.101
Gavrimenkul Gelirleri	3.146.067	22.879.267	215.602	521.294	26.699.553	43.734.158	1.258.815	58.919.145	731.770	3.683.217	7.269.544	14.163.253	441.598	--	183.663.283
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.429.237	1.565.233	439.445	--	4.433.915
İşletme Giderleri	--	6.608.541	252.567	--	6.928.921	--	204.986	--	1.404.367	5.996.078	187	506.237	--	347.024	22.248.908
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	210.713	1.728.609	137.934	24.608	1.126.760	672.637	96.866	797.867	50.570	558.697	--	9.161	7.574	--	5.421.996
Sigorta Giderleri	22.088	13.652	14.896	7.567	190.141	--	6.162	234.794	26.051	255.034	87.476	31.565	--	146.190	1.035.616
Diğer	--	1.351	25.593	--	--	--	--	--	--	112.250	--	5.000	--	220.999	365.193
Satışların Maliyeti	232.801	8.352.153	430.990	32.175	8.245.822	672.637	308.014	1.032.661	1.480.988	6.922.059	2.516.900	2.117.196	447.019	714.213	33.505.628
Brüt Kar	2.913.266	14.527.114	(215.388)	489.119	18.453.731	43.061.521	950.801	57.886.484	(749.218)	(3.238.842)	4.752.644	12.046.057	(5.421)	(714.213)	150.157.655
Sermaye yatırımları	--	250.779	--	--	634.487	--	74.468	--	--	1.719.978	--	71.707	28.150	1.317.989.326	1.320.768.895

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
31 Mart 2022															
<u>Satış Gelirleri</u>															
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	8.003.343	44.546.764	--	--	52.550.107
Kira Geliri	1.863.314	11.126.267	106.175	325.246	14.788.667	--	622.594	34.193.689	431.411	1.689.448	152.044	--	--	--	65.298.855
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	16.570.926	--	--	--	--	--	--	--	--	16.570.926
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	--	--	23.040	--	--	--	--	221.510	--	--	--	--	244.550
Diğer Gelirler	--	8.331	--	--	131.146	--	--	--	--	6.543	--	--	--	--	146.020
Gavrimenkul Gelirleri	1.863.314	11.134.598	106.175	325.246	14.942.853	16.570.926	622.594	34.193.689	431.411	1.917.501	8.155.387	44.546.764	--	--	134.810.458
<u>Konut Satış Maliyetleri</u>															
İşletme Giderleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4.099.645	18.406.617	--	--	22.506.262
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	--	7.493.252	168.111	--	4.075.668	--	165.894	--	502.163	3.814.378	62.667	293.652	--	--	16.575.785
Sigorta Giderleri	130.500	1.078.506	85.427	10.214	696.369	416.397	59.567	495.862	30.778	371.116	--	23.174	--	--	3.397.910
Diğer	18.928	238.386	13.750	7.145	97.607	--	5.594	297.132	28.072	295.142	87.537	20.907	--	22.568	1.132.768
Satışların Maliyeti	149.428	8.837.326	272.288	17.359	4.869.644	416.397	231.055	792.994	561.013	4.544.658	4.249.849	18.747.060	125.305	46.773	43.861.149
Brüt Kar	1.713.886	2.297.272	(166.113)	307.887	10.073.209	16.154.529	391.539	33.400.695	(129.602)	(2.627.157)	3.905.538	25.799.704	(125.305)	(46.773)	90.949.309
<u>Sermaye yatırımları</u>															
Sermaye yatırımları	--	579.680	--	--	1.373.000	--	13.490	--	--	1.920.583	--	195.529	113.058	302.664.232	306.859.572

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Bölüm gelirleri	183.663.283	134.810.458
Dağıtılamayan gelirler	5.131.886	4.670.907
Toplam hasılat	188.795.169	139.481.365
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Bölüm giderleri	33.505.628	43.861.149
Toplam satışların maliyeti	33.505.628	43.861.149
Varlıklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Bölüm varlıkları	16.232.920.415	14.915.137.457
Diğer varlıklar	169.535.169	144.662.821
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	1.368.776.829	2.357.418.978
Toplam varlıklar	17.771.232.413	17.417.219.256
Yükümlülükler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Bölüm yükümlülükleri	3.704.960.749	3.425.050.942
Diğer yükümlülükler	132.940.823	71.932.252
Toplam yükümlülükler	3.837.901.572	3.496.983.194

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	
Vadesiz mevduat	13.929.576	212.937.140	
Vadeli mevduat	315.384.058	1.026.570.866	
Yatırım fonları	4.885.936	6.604.877	
Diğer hazır değerler	50.000	7.000	
	334.249.570	1.246.119.883	
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(250.338)	(7.252.562)	
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	333.999.232	1.238.867.321	
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Mart 2023
Avro	0,15%	Nisan 2023	83.390.965
ABD Doları	1,45%	Nisan 2023	231.993.093
			315.384.058

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

31 Mart 2023		Gerçeğe uygun değer	
	Maliyet		
Yatırım fonları	4.882.474		4.885.936
	4.882.474		4.885.936
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2022
Avro	0,01%	Ocak 2023	67.552.515
ABD Doları	0,40-0,60%	Ocak 2023	227.888.384
TL	17,00-22,00%	Ocak-Şubat 2023	731.129.967
			1.026.570.866
31 Aralık 2022		Gerçeğe uygun değer	
	Maliyet		
Yatırım fonları	6.583.503		6.604.877
	6.583.503		6.604.877

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kur korumalı mevduat	--	128.943.342
Toplam	--	128.943.342

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	553.768.701	555.334.332
Toplam	553.768.701	555.334.332

31 Mart 2023 tarihinde finansal yatırımlarda 227.034.685 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

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

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	555.334.332	272.785.497
Alımlar	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(1.565.631)	(984.653)
Kapanış bakiyesi	553.768.701	271.800.844
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	8.746.346	14.210.699
Toplam	8.746.346	14.210.699

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	2.073.940.938	1.872.120.780
Çıkarılmış bono	997.589.472	910.937.110
Toplam	3.071.530.410	2.783.057.890
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	122.517.066	122.645.658
Çıkarılmış tahviller	415.821.802	492.783.931
Toplam	538.338.868	615.429.589

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

			31 Mart 2023	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	12,78-33,00	2.196.458.004	2.196.458.004	--
Toplam			2.196.458.004	--
			31 Aralık 2022	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	13,50-33,00	1.994.766.438	1.994.766.438	--
Toplam		1.994.766.438	1.994.766.438	--

Şirket, 31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; vadesi genellikle 1 ay ile 6 aydan az olan, %13,20-%13,92 faiz oranı aralığında toplam 620.00.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

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

					31 Mart 2023
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY82314	34,50%	101.000.000	15 Ağustos 2022	17 Ağustos 2023	121.603.027
TRSISGY82322	34,50%	150.000.000	18 Ağustos 2022	21 Ağustos 2023	180.133.702
TRSISGYE2319	30,00%	100.000.000	28 Eylül 2022	3 Ekim 2023	114.085.072
TRFISGY52314	27,00%	400.000.000	3 Kasım 2022	3 Mayıs 2023	443.734.886
TRFISGY42315	25,00%	270.000.000	19 Ekim 2022	17 Nisan 2023	300.343.417
TRFISGYA2318	30,00%	250.000.000	9 Mart 2023	4 Aralık 2023	253.511.169
		1.271.000.000			1.413.411.273

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	3.398.487.479	1.043.235.341
Finansal borçlanma alımları	870.000.000	540.081.950
Anapara ödemesi	(720.000.000)	(200.685.450)
Faiz ödemesi	(134.120.710)	(55.453.487)
Faiz tahakkuku	195.502.502	60.444.617
Kapanış bakiyesi	3.609.869.271	1.387.622.971

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	59.473.094	34.348.725
Gelir tahakkukları (*)	105.843.060	98.897.080
Alacak senetleri	1.060.820	1.119.013
Alacak senetleri reeskontu (-)	--	(12.450)
Şüpheli ticari alacaklar	8.526.278	8.653.165
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.526.278)	(8.653.165)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	3.078.899	10.193.000
	169.455.873	144.545.368
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	66.014.403	10.966.730
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	10.990.427	7.466.348
	77.004.830	18.433.078

(*) Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.526.278 TL (31 Aralık 2022: 8.653.165 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

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

	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(8.653.165)	(8.586.780)
Dönem gideri (-)	(1.070.692)	(312.589)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	1.197.579	395.023
Kapanış bakiyesi	(8.526.278)	(8.504.346)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	47.630	47.630
Gelir tahakkukları	31.666	69.823
	79.296	117.453

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	11.530.776	9.028.038
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 24)	77.556	--
	11.608.332	9.028.038

(*) Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2022: 3.500.000 TL) oluşmaktadır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<u>Diğer borçlar – kısa vadeli</u>		
Alınan depozito ve teminatlar	25.447.013	22.761.575
Diğer kısa vadeli borçlar (*)	1.543.900	1.452.179
Toplam	26.990.913	24.213.754

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11.910.194.442	12.077.814.730
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.738.946.068	1.735.642.000
Toplam	13.649.140.510	13.813.456.730

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 4.810.241.758 TL'dir (31 Aralık 2022: 2.656.708.416 TL).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2023 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 81.278.819 TL (31 Aralık 2022: 110.055.447 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Ahımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Mart 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	3.918.340.000	--	--	--	3.918.340.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	3.875.190.000	250.779	--	--	3.875.440.779
Kanyon Alışveriş Merkezi	1.400.000.000	634.487	--	--	1.400.634.487
İstanbul Marmara Park AVM	915.000.000	--	--	--	915.000.000
İzmir Ege Perla AVM	371.325.000	1.719.978	--	--	373.044.978
Ankara İş Kule Binası	381.000.000	--	--	--	381.000.000
Maslak Ofis Binası	515.000.000	--	--	--	515.000.000
Taksim Ofis Lamartine	373.000.000	74.468	--	--	373.074.468
Tuzla Meydan Çarşı	83.600.000	--	--	--	83.600.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	63.810.000	--	--	--	63.810.000
Levent Arsası	11.249.730	--	--	--	11.249.730
Gayrettepe Bina	170.300.000	13.893.484	(184.193.484)	--	--
	12.077.814.730	16.573.196	(184.193.484)	--	11.910.194.442
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	1.735.642.000	3.304.068	--	--	1.738.946.068
	1.735.642.000	3.304.068	--	--	1.738.946.068
Toplam	13.813.456.730	19.877.264	(184.193.484)	--	13.649.140.510

31 Mart 2023 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 161.365.593 TL (31 Aralık 2022: 374.326.165 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 29.071.713 TL'dir (31 Aralık 2022: 95.640.912 TL).

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2020 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

11. Stoklar

Kısa vadeli stoklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<i>Tamamlanan Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (*)	50.768.719	52.516.926
Topkapı İnistanbul (**)	298.456	637.820
İzmir Ege Perla (***)	4.555.708	5.354.217
Toplam	55.622.883	58.508.963

Kısa vadeli proje halindeki stoklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (****)	763.900.575	--
Toplam	763.900.575	--

Uzun vadeli stoklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Tuzla Konut Projesi	307.177.793	270.227.373
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (****)	--	606.117.555
Profilo AVM (*****)	1.050.825.220	--
Gayrettepe Projesi (*****)	184.193.484	--
Kasaba Modern Proje (*****)	178.122.000	166.826.836
Çekmeköy Ömerli Arsaları	43.937.950	--
Toplam	1.764.256.447	1.043.171.764

(*)Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 938 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 1.701.400 TL'dir (31 Aralık 2022: 11.074.109 TL) (Not 17)).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar (devamı)

(**) Topkapı İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2023 itibarıyla taşınmazlardan 2.740 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 4.220.785 TL'dir (31 Aralık 2022: 4.220.785 TL) (Not 17).

(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 237 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 10.570 TL'dir (31 Aralık 2022: 25.355 TL) (Not 17).

(****) Litus İstanbul Altunizade projesi 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşmaktadır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 47.943.988 TL'dir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.).

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

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

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

31 Mart 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığı bulunmamaktadır.

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Malivet değeri</u>					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	145.866.674	85.950	4.005.890	6.539.875	156.498.389
Alımlar	--	--	--	25.760	25.760
Çıkışlar	--	--	--	--	--
Gerçeğe uygun değer farkı	--	--	--	--	--
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	145.866.674	85.950	4.005.890	6.565.635	156.524.149
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	8.486.674	85.950	421.358	3.906.902	12.900.884
Dönem gideri	1.238.729	--	200.294	209.412	1.648.435
Çıkışlar	--	--	--	--	--
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	9.725.403	85.950	621.652	4.116.314	14.549.319
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	137.380.000	--	3.584.532	2.632.973	143.597.505
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	136.141.271	--	3.384.238	2.449.321	141.974.830
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Malivet değeri</u>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.490	65.938.292
Alımlar	--	--	3.355.146	2.343.385	5.698.531
Çıkışlar	--	--	(374.647)	--	(374.647)
Gerçeğe uygun değer farkı	85.236.213	--	--	--	85.236.213
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	145.866.674	85.950	4.005.890	6.539.875	156.498.389
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.156	3.420.206	10.445.773
Dönem gideri	1.933.213	--	353.652	486.696	2.773.561
Çıkışlar	--	--	(318.450)	--	(318.450)
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	8.486.674	85.950	421.358	3.906.902	12.900.884
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	54.077.000	--	639.235	776.284	55.492.519
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	137.380.000	--	3.584.532	2.632.973	143.597.505

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar (devamı)

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 136.141.272 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 2022: 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kullanılan 3.169.837 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	8.470.826	8.470.826
Alımlar	781.183	781.183
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	9.252.009	9.252.009
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	5.817.159	5.817.159
Dönem gideri	164.318	164.318
31 Mart 2023 kapanış bakiyesi	5.981.477	5.981.477
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	2.653.667	2.653.667
31 Mart 2023 itibarıyla net defter değeri	3.270.532	3.270.532
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.366.967	6.366.967
Alımlar	2.103.859	2.103.859
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	8.470.826	8.470.826
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	5.117.155	5.117.155
Alımlar	700.004	700.004
31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi	5.817.159	5.817.159
1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri	1.249.812	1.249.812
31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri	2.653.667	2.653.667

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kullanılan 5.035.001 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Borç karşılıkları (*)	7.760.930	3.872.133
Dava karşılıkları	1.473.321	1.543.721
Toplam	9.234.251	5.415.854
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar (**)	540.680.227	493.793.836
Alınan ipotekler	3.863.012	4.759.659
Toplam	544.543.239	498.553.495

(*) Şirket'in 31 Mart 2023 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	7.897.275.349	7.835.974.661
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**)	14.188.997	14.557.721
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	7.911.464.346	7.850.532.382

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 42.440.149 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satış devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla %0,1'dir (31 Aralık 2022: %0,1).

Şirket, devam eden projeleri kapsamında alt yükleniciler ile 1.500.000 Avro'luk hakkediş sözleşmesi yapmış olup, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ilgili sözleşmenin tutarlarına istinaden 1.500.000 Avro'luk döviz forward işlemi bulunmaktadır.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 1.473.321 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 133 adet dava ve 116 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Mart 2023 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	357.235.070	453.861.622
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	1.419.736.000	1.357.962.755
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	8.705.695.938	8.568.180.804
Toplam	10.482.667.008	10.380.005.181

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.739.163	958.829
Toplam	1.739.163	958.829

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	9.225.320	8.700.038
Toplam	9.225.320	8.700.038

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

1 Ocak 2023 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %19,80 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,45 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,21 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: yıllık %19,80 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,45 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,21 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 31 Mart 2023	1 Ocak – 31 Mart 2022
1 Ocak itibarıyla karşılık	8.700.038	3.152.889
Hizmet maliyeti	234.361	523.321
Faiz maliyeti	290.921	649.620
Ödenen kıdem tazminatı (-)	--	(99.599)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	9.225.320	4.226.231

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İş avansları (*)	230.984.751	192.788.899
Gelecek aylara ait giderler	3.496.827	389.222
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	2.727.143	397.621
Toplam	237.208.721	193.575.742

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İş avansları(*)	12.017.794	11.366.468
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	99.200
Toplam	12.116.994	11.465.668

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	59.957.621	54.437.680
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	2.450.443	1.712.030
Verilen depozito ve teminatlar	208.671	208.655
Toplam	62.616.735	56.358.365

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	11.949.941	7.975.652
Ödenecek SGK kesintileri	1.026.593	1.237.311
Toplam	12.976.534	9.212.963

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait gelirler	28.116.186	1.918.304
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	121.679	104.619
Toplam	28.237.865	2.022.923

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	53.877.072	15.327.577
Toplam	53.877.072	15.327.577

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		31 Mart 2023		31 Aralık 2022
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,06%	499.138.142	52,06%	499.138.128
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04%	67.476.714	7,04%	67.476.714
Diğer	40,90%	392.135.144	40,90%	392.135.158
Toplam ödenmiş sermaye		958.750.000	100	958.750.000

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

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Hisse senedi ihraç primleri

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	99.286.803	77.792.818
Toplam	99.286.803	77.792.818

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

Geçmiş Yıllar Karları

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl karları	12.485.664.203	4.142.968.926
Toplam	12.485.664.203	4.142.968.926

Kar dağıtımı

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kira gelirleri	117.631.434	65.298.855
Üst hakkı gelirleri	43.734.158	16.570.926
Konut satış gelirleri	21.614.609	52.550.107
Aidat ve hizmet gelirleri	540.981	244.550
Diğer gelirler	142.101	146.020
Toplam gayrimenkul gelirleri	183.663.283	134.810.458
Banka mevduatı faiz gelirleri	4.863.510	4.328.095
Menkul kıymet alım-satım karı	268.376	342.812
Toplam borçlanma araçları gelirleri	5.131.886	4.670.907
Toplam hasılat	188.795.169	139.481.365
	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
İşletme giderleri	(22.248.908)	(16.575.785)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.421.996)	(3.397.910)
Konut satış maliyetleri	(4.433.915)	(22.506.262)
Sigorta giderleri	(1.035.616)	(1.132.768)
Diğer	(365.193)	(248.424)
Toplam	(33.505.628)	(43.861.149)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Personel ücret ve giderleri	(12.483.914)	(7.017.466)
Bağış ve yardımlar (*)	(8.000.000)	--
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(2.888.588)	(1.452.639)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.812.753)	(683.347)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(614.250)	(387.450)
Vergi, resim ve harç giderleri	(166.699)	(43.191)
Diğer	(940.436)	(250.509)
Toplam	(26.906.640)	(9.834.602)
	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Pazarlama satış dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	(4.458.447)	(1.566.450)
Satış komisyonu giderleri	(2.506.783)	(2.483.742)
Satış ofisi giderleri	(156.206)	(7.500)
Danışmanlık giderleri	--	(393.276)
Diğer	(6.758)	(24.671)
Toplam	(7.128.194)	(4.475.639)

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kur farkı geliri	9.249.752	7.706.299
Diğer gelirler	1.162.834	190.653
Toplam	10.412.586	7.896.952
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	(1.597.641)	(984.653)
Diğer giderler	--	(98.719)
Toplam	(1.597.641)	(1.083.372)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	(7.197.754)	--
Toplam	(7.197.754)	--

22. Finansman gelirleri/giderleri

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Türev işlem karı	--	2.905.962
	--	2.905.962
Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Faiz gideri	(106.306.813)	(26.301.551)
Türev işlem zararı	(1.767.747)	--
Komisyon giderleri	(3.322.537)	--
Diğer faiz giderleri	--	(25.682)
	(111.397.097)	(26.327.233)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
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	13.094.779	66.107.616
Pay başına kazanç	0,0001	0,0007
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0001	0,0007

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Vadeli mevduat	315.384.058	295.440.900
Vadesiz mevduat	12.206.726	123.014
Diğer hazır değerler	50.000	7.000
Toplam	327.640.784	295.570.914

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 42.440.149 TL (31 Aralık 2022: 43.005.861 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

31 Mart 2023				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	287	2.727.143	4.442.637	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (*)	--	--	3.620.352	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	12.358	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	225	--	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	25.825	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	670.169	--	1.666.485	30.576
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	420.459	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	--	141.409	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	91.103
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	1.308	--	--	--
Bayek Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	14.754	--	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	3.104	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	1.065.593	--
	3.078.899	2.727.143	10.990.427	121.679

(*) Şirketten 77.556 TL tutarında ayrıca gider yansıtması bedeli diğer alacaklar kaleminde bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Mart 2023		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	1.100.678.008	--
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	47.472.778	16.790.842

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 1.767.747 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2022				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	397.621	1.192.736	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	97.301	--	2.020.999	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	235.722	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	--	--	2.930.898	76.441
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	535.442	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	9.537.555	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	28.178
Diğer	22.702	--	1.070.930	--
	10.193.000	397.621	7.466.348	104.619

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları(devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2023			
		Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	1.434.851	--	--	20.678	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	261.582	--	3.071.672	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	64.726	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	5.794.100	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	23.965	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	157.685	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	11.177.735	--	633.005	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	316.992	--	232.540	--	1.395
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	5.667	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	459.375	--	2.473.091	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizm. Tic. A.Ş.	--	--	135.954	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	--	--	244.698	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	416.094	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	127.464	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	5.051	--	789.254	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	23.490	--	4.547.711	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	119.838	--	--	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	182.469	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	577.341	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	32.311.582	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	989.000.000	3.235.055	58.237.013	56.711	171.369
	1.040.904.596	3.235.055	71.920.349	77.389	171.764

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

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

2023 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 5.094.218 TL (2022: 12.045.816 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2023 itibarıyla borç karşılıklarında 113.089 TL (31 Aralık 2022: 2.109.613 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır. 31 Mart 2023 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 9.927.479 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	1 Ocak - 31 Mart 2022			
		Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	1.482.623	--	--	--	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	130.095.112	--	1.975.380	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşl. A.Ş.	--	--	45.042	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	13.908	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	113.170	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	8.751.710	--	409.901	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	54.869	--	152.663	--	--
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	9.867	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	448.828	--	1.582.748	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taah. Ve Tic. A.Ş.	33.010	--	--	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	195.349	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	89.141	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	6.342	--	408.828	17.117	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	2.677.911	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	--	--	--	394.348	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizm. Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	193.520	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.328.087	33.835.046	--	228.045
	140.872.494	4.328.087	41.702.474	411.465	228.045

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 3.957.765 TL (31 Aralık 2021: 7.354.785 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla borç karşılıklarında 1.986.251 TL (31 Aralık 2021: 3.199.174 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

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

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

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	50.702.234	52.962.261
	50.702.234	52.962.261

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Mart 2023	31 Mart 2022
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	2.051.439	--
Milli Reasurans A.Ş.	--	753.344
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	52.239
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	105.283
	2.051.439	910.866

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.809.066	2.088.944
Kıdem tazminatı karşılığı	1.722.246	869.225
	5.531.312	2.958.169

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

Döviz cinsi	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	19,1532	19,1878	18,6983	18,7320
Avro	20,8450	20,8825	19,9349	19,9708

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

31 Mart 2023			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	327.424.705	12.112.521	4.578.132
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	6.168.870	--	295.940
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	333.593.575	12.112.521	4.874.072
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	333.593.575	12.112.521	4.874.072
10. Ticari Borçlar	6.831	356	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	11.873.517	230.531	356.764
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	11.880.348	230.887	356.764
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	11.880.348	230.887	356.764
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	321.713.227	11.881.634	4.517.308
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	327.417.874	12.112.165	4.578.132
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 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2022			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	304.790.050	12.687.653	3.388.656
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	7.688.340	--	385.672
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	312.478.390	12.687.653	3.774.328
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	312.478.390	12.687.653	3.774.328
10. Ticari Borçlar	13.306	--	666
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	20.455.844	760.531	310.933
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	20.469.150	760.531	311.599
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	20.469.150	760.531	311.599
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	292.009.240	11.927.122	3.462.729
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	304.776.744	12.687.652	3.387.990
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

31 Mart 2023		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	23.198.671	(23.198.671)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	23.198.671	(23.198.671)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	9.543.116	(9.543.116)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	9.543.116	(9.543.116)
31 Aralık 2022		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	23.723.752	(23.723.752)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	23.723.752	(23.723.752)
Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:		
Avro net varlık / yükümlülüğü	6.753.922	(6.753.922)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	6.753.922	(6.753.922)

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 12 Nisan 2023 tarihinde 400 milyon TL tutarında 32 gün vadeli, 28 Nisan 2023 tarihinde 60 milyon TL tutarında 32 gün vadeli kredi kullanmıştır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	334.249.570	1.375.063.225
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	16.786.689.116	15.470.471.789
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	11.962.414	10.342.436
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		638.331.313	561.341.806
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	17.771.232.413	17.417.219.256
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	3.609.869.277	3.398.487.479
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	9.234.252	5.415.854
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	13.933.330.841	13.920.236.062
Diğer kaynaklar		218.798.043	93.079.861
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	17.771.232.413	17.417.219.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	329.313.635	1.227.583.568
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	11.249.730	11.249.730
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	11.962.414	10.342.436
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	42.440.149	43.005.861
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	332.526.719	431.119.133

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	94%	89%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	8%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	26%	25%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	8%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	2%	Azami %10