

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve
Dipnotları

30 Ekim 2024

*Bu rapor 47 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır*

Sınıflandırma: GENEL / Classification: PUBLIC

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi

İçindekiler

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Özet Kar veya Zarar Tablosu

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özet Nakit Akış Tablosu

Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

İÇİNDEKİLER

Sayfa

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....	1-2
Özet Kar veya Zarar Tablosu	3
Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....	5
Özet Nakit Akış Tablosu	6
Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	7
2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	7
3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	15
4 Bölümlere göre raporlama	15
5 Nakit ve nakit benzerleri	18
6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar	19
7 Finansal borçlanmalar	20
8 Ticari alacaklar ve borçlar	22
9 Diğer alacaklar ve borçlar	22
10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
11 Stoklar	25
12 Maddi duran varlıklar	26
13 Maddi olmayan duran varlıklar	27
14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	28
15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	29
16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler	30
17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31
18 Özkaynaklar	31
19 Hasılat ve satışların maliyeti	34
20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	34
21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	35
22 Finansman gelirleri/giderleri	36
23 Pay başına kazanç	36
24 İlişkili taraf açıklamaları	37
25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	42
26 Raporlama döneminden sonraki olaylar	45
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	46

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.119.546.615	5.639.124.781
Nakit ve nakit benzerleri	5	336.911.945	867.708.331
Finansal yatırımlar	6	--	547.957.903
Ticari alacaklar	8	297.441.517	319.021.688
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	24	<i>4.602.661</i>	<i>8.591.221</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>292.838.856</i>	<i>310.430.467</i>
Diğer alacaklar	9	8.907.279	24.249.735
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<i>8.907.279</i>	<i>24.249.735</i>
Stoklar	11	2.333.909.656	3.389.181.336
Peşin ödenmiş giderler	16	134.428.812	354.521.647
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	24	<i>18.306.256</i>	<i>173.182.516</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>116.122.556</i>	<i>181.339.131</i>
Diğer dönen varlıklar	16	7.947.406	136.484.141
Duran Varlıklar		42.545.993.638	39.405.431.170
Finansal yatırımlar	6	1.659.045.282	1.398.986.549
Ticari alacaklar	8	12.799.019	2.051.763
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		<i>12.799.019</i>	<i>2.051.763</i>
Stoklar	11	4.643.505.300	4.339.126.695
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	31.553.874	30.144.145
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	35.733.302.159	28.358.157.412
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	--	4.847.496.951
Maddi duran varlıklar	12	357.762.737	348.242.324
Maddi olmayan duran varlıklar	13	12.040.161	10.013.412
Peşin ödenmiş giderler	16	95.985.106	71.211.919
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		<i>95.985.106</i>	<i>71.211.919</i>
TOPLAM VARLIKLAR		45.665.540.253	45.044.555.951

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	3.331.902.391	3.201.997.889
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	668.707.248	1.881.910.890
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		2.663.195.143	1.320.086.999
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	1.600.454.173	162.156.008
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	100.550.428	--
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		1.499.903.745	162.156.008
Ticari borçlar	8	85.433.142	328.189.909
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	24	24.658.458	49.111.288
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>		60.774.684	279.078.621
Diğer borçlar	9	29.243.360	55.972.181
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		29.243.360	55.972.181
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	489.769.436	1.165.086.073
<i>Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri</i>		489.769.436	1.165.086.073
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	1.931.516	1.926.117
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	24	114.183	631.207
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>		1.817.333	1.294.910
Kısa vadeli karşılıklar		15.760.325	32.539.959
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	4.203.995	2.984.390
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	11.556.330	29.555.569
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	53.290.436	54.350.584
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	7	887.663.960	3.295.924.873
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	24	29.494.707	207.991.908
<i>İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar</i>		858.169.253	3.087.932.965
Uzun vadeli karşılıklar		14.531.300	19.068.652
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar</i>	15	14.531.300	19.068.652
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	19.128.064.253	19.128.064.253
Pay ihraç primleri	18	9.180.716	9.180.716
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		152.461.915	129.346.614
<i>Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları</i>		166.777.661	143.662.360
<i>Diğer kayıplar</i>		(14.315.746)	(14.315.746)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	808.983.587	770.862.105
Geçmiş yıllar karları	18	15.693.018.535	11.476.990.263
Net dönem karı		2.405.101.208	4.254.149.755
TOPLAM KAYNAKLAR			
		45.665.540.253	45.044.555.951

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	Not	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Hasılat	19	2.742.068.840	1.014.051.226	1.032.632.413	329.493.609
Satışların maliyeti (-)	19	(1.729.904.325)	(740.499.807)	(243.308.995)	(79.667.958)
Brüt Kar		1.012.164.515	273.551.419	789.323.418	249.825.651
Genel yönetim giderleri (-)	20	(174.475.568)	(55.236.248)	(151.438.700)	(42.916.803)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(42.947.354)	(16.834.437)	(39.109.160)	(11.248.037)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.468.440.791	61.874.161	2.998.216.114	(808.489.144)
Esas faaliyetlerden giderler (-)	21	(463.242.115)	(327.190.913)	(943.878.211)	(943.878.211)
Esas Faaliyet Karı		2.799.940.269	(63.836.018)	2.653.113.461	(1.556.706.544)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	--	--	38.405.700	38.405.700
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	21	--	--	(15.380.871)	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	3	3.969.499	2.544.430	2.860.782	3.286.295
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		2.803.909.768	(61.291.588)	2.678.999.072	(1.515.014.549)
Finansman gelirleri	22	97.315.455	28.538.207	36.799.683	16.240.724
Finansman giderleri (-)	22	(2.016.055.224)	(675.172.643)	(1.202.441.120)	(400.064.182)
Parasal kazanç/ (kayıp)		1.519.931.209	448.189.044	2.201.229.739	1.191.195.665
Vergi Öncesi Karı		2.405.101.208	(259.736.980)	3.714.587.374	(707.642.342)
Vergi Gideri					
- Dönem vergi gideri		--	--	--	--
- Ertelemiş vergi geliri		--	--	--	--
Dönem Karı		2.405.101.208	(259.736.980)	3.714.587.374	(707.642.342)
Pay başına kazanç	23	0,0251	(0,0027)	0,0387	(0,0074)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>
	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
	Not			
Dönem karı	2.405.101.208	(259.736.980)	3.714.587.374	(707.642.342)
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	23.115.301	--	51.220.691	--
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	12 23.115.301	--	51.220.691	--
Tanımlanmış fayda planları				
yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	--	--	--	--
Diğer kapsamlı gelir	23.115.301	--	51.220.691	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	2.428.216.509	(259.736.980)	3.765.808.065	(707.642.342)

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	958.750.000	19.128.064.253	9.180.716	(10.862.392)	113.007.621	728.099.951	(165.466.205)	11.685.218.622	32.445.992.566
Transferler	--	--	--	--	--	42.762.154	11.642.456.468	(11.685.218.622)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	51.220.691	--	--	3.714.587.374	3.765.808.065
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	19.128.064.253	9.180.716	(10.862.392)	164.228.312	11.476.990.263	3.714.587.374	36.211.800.631
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	19.128.064.253	9.180.716	(14.315.746)	143.662.360	11.476.990.263	4.254.149.754	36.727.343.705
Transferler	--	--	--	--	--	38.121.482	4.216.028.272	(4.254.149.754)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	--	23.115.301	--	--	2.405.101.208	2.428.216.509
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	19.128.064.253	9.180.716	(14.315.746)	166.777.661	15.693.018.535	2.405.101.208	39.155.560.214

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		3.321.322.837	1.627.302.970
Dönem karı		2.405.101.208	3.714.587.374
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	15.627.494	13.494.761
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		175.342.945	765.915.281
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	960.884	(90.955)
- Stok Değer Düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		174.382.061	766.006.236
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.122.347	5.444.642
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	5.122.347	5.444.642
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(2.173.421.588)	(2.557.788.683)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(2.461.320.758)	(2.702.700.903)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	21	287.899.170	139.466.277
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		--	5.445.943
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(3.969.499)	(2.860.782)
- İştiraklerin dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3	(3.969.499)	(2.860.782)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.961.083.776	1.159.349.618
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	5,22	(43.500.808)	(11.207.004)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	2.004.584.584	1.170.556.622
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(6.922.809)	(236.948.691)
Parasal (kazanç)/ kayıpla ilgili düzeltmeler		(1.902.499.606)	(2.736.018.994)
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		475.464.268	125.174.526
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		13.439.454	64.511.110
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		3.988.560	18.303.598
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		9.450.894	46.207.512
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		15.342.456	10.697.630
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		15.342.456	10.697.630
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		576.511.014	(3.122.084.144)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		195.319.648	(131.427.845)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(242.756.768)	3.647.120
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(24.452.830)	4.746.060
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		(218.303.938)	(1.098.940)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(26.728.821)	(7.614.900)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(26.728.821)	(7.614.900)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(675.316.637)	521.062.523
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(675.316.637)	521.062.523
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		5.399	279.686.008
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		109.477.345	43.889.042
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		128.536.733	44.402.514
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(19.059.388)	(513.472)
		440.757.358	(2.212.458.930)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(4.134.188)	(4.457.910)
Alınan faizler	5,22	97.315.455	26.373.104
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/ sağlanan net nakit		533.938.625	(2.190.543.736)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		--	213.961.420
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit girişleri		--	(707.983.887)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(66.327.038)	(170.209.126)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(4.059.355)	(5.311.354)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(767.978)	(1.133.423)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.291.377)	(4.177.931)
Alınan temettümler		5.445.977	3.738.057
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(64.940.416)	(665.804.890)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(993.936.541)	(89.317.424)
Türev araçlardan nakit çıkışları		--	(37.258.164)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.860.968.607	14.443.127.527
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.971.523.541)	(13.491.643.504)
Ödenen faiz	7	(1.883.381.607)	(1.003.543.283)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(993.936.541)	(89.317.424)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(524.938.332)	(2.945.666.050)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		6.922.809	236.948.691
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(518.015.523)	(2.708.717.359)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	813.466.332	2.773.341.372
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç		41.033.784	53.170.477
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	336.484.593	117.794.490

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 72'dir (31 Aralık 2023: 70).

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ekim 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Geçerli ve raporlama para birimi

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

Ölçüm esasları

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülenler haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	%343	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	%268	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	%254	1,49385

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

Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleştirilebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Eylül 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

**30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri

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

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

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"

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

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

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

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

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

TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

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

TMS 21, Değiştirilebilirliğin Eksikliği;

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

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

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

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

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

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

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

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Cari oran dengesi

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 3.119.546.615 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 5.607.784.779 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 2.488.238.164 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 489.769.436 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden yıl içerisinde yaklaşık 1,2 milyar TL üst hakkı dahil kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2024	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2023
Kanyon	50	31.553.874	50	30.144.145
		31.553.874		30.144.145

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

Kanyon	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	173.914.981	176.856.715
Duran varlıklar	2.642.353	10.868.880
Kısa vadeli borçlar	(107.375.125)	(118.264.535)
Uzun vadeli borçlar	(6.074.462)	(9.172.770)
Net varlıklar	63.107.747	60.288.290

Kanyon	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023
Gelirler	577.814.335	354.811.967
Giderler (-)	(569.875.337)	(349.090.404)

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 3.969.499 TL tutarında karı (30 Eylül 2023: 2.860.782 TL) kar veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

4. Bölümlere göre raporlama

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Aışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
30 Eylül 2024															
Satış Gelirleri															
Kira Geliri	13.633.415	190.179.588	1.664.634	4.282.099	200.163.800	--	12.788.465	305.151.960	4.831.289	25.127.353	252.438	342.280	--	--	758.417.321
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	193.920.112	--	--	--	--	--	--	--	--	193.920.112
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	59.345.446	1.721.711.740	213.381	1.781.270.567
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	408.951	--	359.392	--	--	--	--	3.684.545	--	--	--	--	4.452.888
Diğer Gelirler	4.586	603.192	--	15.255	2.670.273	--	30.910	--	3.578	678.202	--	1.308	--	648	4.007.952
Gayrimenkul Gelirleri	13.638.001	190.782.780	2.073.585	4.297.354	203.193.465	193.920.112	12.819.375	305.151.960	4.834.867	29.490.100	252.438	59.689.034	1.721.711.740	214.029	2.742.068.840
İşletme Giderleri	--	33.064.737	1.279.216	--	32.858.012	--	--	--	5.855.286	38.562.221	--	2.378.586	--	1.170	113.999.228
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	28.123.067	1.523.989.111	4.100.441	1.556.212.619
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	913.147	7.478.978	597.754	106.642	4.881.077	2.915.544	418.194	1.269.371	2.409.909	2.281.713	--	406.769	311.588	85.428	24.076.114
Sigorta Giderleri	549.336	6.486.704	325.734	170.370	2.045.092	--	--	14.134.564	799.930	843.640	5.723.939	284.505	--	144.320	31.508.134
Diğer	139.463	48.211	39.678	41.905	944.392	--	--	--	--	10.993	2.726	18.724	--	2.862.138	4.108.230
Satışların Maliveti	1.601.946	47.078.630	2.242.382	318.917	40.728.573	2.915.544	418.194	15.403.935	9.065.125	41.698.567	5.726.665	31.211.651	1.524.300.699	7.193.497	1.729.904.325
Brüt Kar	12.036.055	143.704.150	(168.797)	3.978.437	162.464.892	191.004.568	12.401.181	289.748.025	(4.230.258)	(12.208.467)	(5.474.227)	28.477.383	197.411.041	(6.979.468)	1.012.164.515
Sermaye yatırımları	542.694	28.906.504	150.949	--	5.183.864	--	--	--	--	742.928	--	1.442.019	491.063.094	517.534.381	1.045.566.433

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallarına AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Diğer Gayrimen-kuller	Toplam
30 Eylül 2023														
Satış Gelirleri														
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14.792.795	106.619.772	957.803	122.370.370
Kira Geliri	17.454.178	143.613.515	1.116.690	4.501.551	181.961.990	--	9.916.264	326.879.662	4.598.890	24.490.440	1.405.020	120.725	--	716.058.925
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	188.460.324	--	--	--	--	--	--	--	188.460.324
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	273.849	--	155.308	--	--	--	--	4.049.592	--	--	--	4.478.749
Diğer Gelirler	--	348.942	--	--	592.819	--	--	--	6.513	264.400	35.962	15.409	--	1.264.045
Gayrimenkul Gelirleri	17.454.178	143.962.457	1.390.539	4.501.551	182.710.117	188.460.324	9.916.264	326.879.662	4.605.403	28.804.432	16.233.777	106.755.906	957.803	1.032.632.413
Konut Satış Maliyeti	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5.364.537	56.780.491	821.334	62.966.362
İşletme Giderleri	--	38.702.773	1.315.393	--	38.946.772	--	563.625	--	6.686.801	38.538.393	381	2.508.640	690.400	127.953.178
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	1.169.672	9.407.181	765.677	141.079	6.253.092	3.734.538	534.878	4.418.319	276.442	2.741.145	291.807	180.381	122.870	30.037.081
Sigorta Giderleri	276.312	2.083.341	186.341	94.657	699.518	--	26.135	4.483.782	346.580	1.617.601	636.158	175.120	362.072	10.987.617
Diğer	37.950	18.984	52.331	--	223.314	172.134	--	--	--	506.701	215.480	14.642	10.123.221	11.364.757
Satışların Maliyeti	1.483.934	50.212.279	2.319.742	235.736	46.122.696	3.906.672	1.124.638	8.902.101	7.309.823	43.403.840	6.508.363	59.659.274	12.119.897	243.308.995
Brüt Kar	15.970.244	93.750.178	(929.203)	4.265.815	136.587.421	184.553.652	8.791.626	317.977.561	(2.704.420)	(14.599.408)	9.725.414	47.096.632	(11.162.094)	789.323.418
Sermaye yatırımları	--	1.449.942	--	--	8.081.629	--	203.954	--	--	4.449.747	--	129.526	3.893.761.257	3.908.076.055

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Bölüm gelirleri	2.742.068.840	1.032.632.413
Toplam hasılat	2.742.068.840	1.032.632.413

Satışların maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Bölüm giderleri	(1.729.904.325)	(243.308.995)
Toplam satışların maliyeti	(1.729.904.325)	(243.308.995)

Varlıklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bölüm varlıkları	42.710.717.115	40.933.962.394
Diğer varlıklar	310.240.536	321.073.451
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	2.644.582.602	3.789.520.106
Toplam varlıklar	45.665.540.253	45.044.555.951

Yükümlülükler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Bölüm yükümlülükleri	6.365.011.911	7.881.441.544
Diğer yükümlülükler	144.968.128	435.770.701
Toplam yükümlülükler	6.509.980.039	8.317.212.245

5. Nakit ve nakit benzerleri

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Vadesiz mevduat	7.198.593	4.341.198
Vadeli mevduat	329.713.352	863.299.203
Diğer hazır değerler	--	67.930
	336.911.945	867.708.331
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(427.352)	(54.241.999)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	336.484.593	813.466.332

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	30 Eylül 2024
TL	%47,50	Ekim 2024	329.713.352
			329.713.352

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2023
TL	%38,50-43,00	Ocak 2024	863.299.203
			863.299.203

6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	547.957.903
Toplam	--	547.957.903

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.254.597.682	1.398.986.549
100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	404.447.600	--
Toplam	1.659.045.282	1.398.986.549

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

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

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.398.986.549	1.243.177.258
Alım	--	74.692.496
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	(287.899.170)	(177.871.975)
Transfer	547.957.903	--
Kapanış bakiyesi	1.659.045.282	1.139.997.779

Şirket'in önceki dönem kısa vadeli finansal yatırımlarında 746.389.587 TL değerinde Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. 100.Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	1.344.274.300	3.201.997.889
Çıkarılmış bono	1.987.628.091	--
Toplam	3.331.902.391	3.201.997.889
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	169.237.960	162.156.008
Çıkarılmış tahviller	1.431.216.213	--
Toplam	1.600.454.173	162.156.008
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u>		
Uzun vadeli banka kredileri	297.769.829	579.077.777
Çıkarılmış tahviller	589.894.131	2.716.847.096
Toplam	887.663.960	3.295.924.873

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

		30 Eylül 2024	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	47,00-53,00	1.513.512.260	297.769.829
Toplam		1.513.512.260	297.769.829
		31 Aralık 2023	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	46,50-49,50	3.364.153.897	579.077.777
Toplam		3.364.153.897	579.077.777

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde 100.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır (31 Aralık 2023 tarihinde 17.158.010.912 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

30 Eylül 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12519	%39,00	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	533.312.643
TRSISGYK2519	%48,00	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	589.894.131
TRSISGY82512	%47,00	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	897.903.570
TRFISGYE2413	%60,00	200.000.000	5 Nisan 2024	1 Ekim 2024	258.476.597
TRFISGY52512	%53,31	200.000.000	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	212.731.354
TRFISGY62511	%50,09	400.000.000	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	409.419.374
TRFISGY72510	%53,99	500.000.000	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	559.487.659
TRFISGY42513	%53,83	350.000.000	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	388.928.346
TRFISGY82519	%52,74	150.000.000	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	158.584.761
3.650.000.000					4.008.738.435
31 Aralık 2023					
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSISGY12519	%39,00	679.301.703	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	789.209.102
TRSISGYK2519	%48,00	679.301.703	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	716.930.690
TRSISGY82512	%47,00	1.154.812.894	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.210.707.304
2.513.416.300					2.716.847.096

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

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	6.660.078.769	7.607.889.699
Finansal borçlanma alımları	2.860.968.607	14.443.127.527
Anapara ödemesi	(1.971.523.541)	(13.491.643.504)
Faiz ödemesi	(1.883.381.607)	(1.003.543.283)
Faiz tahakkuku	2.016.055.224	1.196.960.983
Parasal kayıp/kazanç	(1.862.176.928)	(2.695.718.826)
Kapanış bakiyesi	5.820.020.524	6.057.072.596

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar

Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	122.864.437	92.260.798
Gelir tahakkukları(*)	168.526.588	180.710.639
Alacak senetleri	1.447.831	37.492.506
Alacak senetleri reeskontu (-)	-	(33.476)
Şüpheli ticari alacaklar	8.361.593	10.968.132
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.361.593)	(10.968.132)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	4.602.661	8.591.221
	297.441.517	319.021.688
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	60.774.684	279.078.621
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	24.658.458	49.111.288
	85.433.142	328.189.909

(*) Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.361.593 TL (31 Aralık 2023: 10.968.132 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

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

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(10.968.132)	(19.371.066)
Dönem gideri (-)	(1.073.529)	(2.199.809)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	749.846	2.290.764
Parasal kayıp/kazanç	2.930.222	6.427.053
Kapanış bakiyesi	(8.361.593)	(12.853.058)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	12.799.019	2.051.763
	12.799.019	2.051.763

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	8.907.279	24.249.735
	8.907.279	24.249.735

(*) Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2023: 4.755.112 TL) oluşmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar(devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer borçlar – kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	27.037.467	53.495.625
Diğer kısa vadeli borçlar	2.205.893	2.476.556
Toplam	29.243.360	55.972.181

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	35.733.302.159	28.358.157.412
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	4.847.496.951
Toplam	35.733.302.159	33.205.654.363

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 10.070.715.352 TL'dir (31 Aralık 2023: 7.587.719.404 TL).

	1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	Alımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	8.949.297.250	--	--	505.713.937	9.455.011.187
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	9.186.767.539	28.906.504	--	446.606.268	9.662.280.311
Kanyon Alışveriş Merkezi	3.328.578.343	5.183.799	--	139.188.009	3.472.950.151
İstanbul Marmara Park AVM	2.377.555.960	--	--	274.384.040	2.651.940.000
İzmir Ege Perla AVM	912.981.488	742.929	--	56.642.041	970.366.458
Ankara İş Kule Binası	919.163.134	542.694	--	31.161.756	950.867.584
Maslak Ofis Binası	1.503.634.319	150.949	--	98.308.459	1.602.093.727
Taksim Ofis Lamartine	812.920.348	--	--	31.342.237	844.262.585
Tuzla Meydan Çarşı	179.097.894	--	--	5.652.519	184.750.413
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	163.482.106	--	--	22.737.631	186.219.737
Levent Arsası	24.679.031	--	--	917.061	25.596.092
İstanbul Finans Merkezi Projesi	4.847.496.951	30.800.163	--	848.666.800	5.726.963.914
	33.205.654.363	66.327.038	--	2.461.320.758	35.733.302.159

30 Eylül 2024 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 952.337.433 TL (30 Eylül 2023: 904.519.249 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 173.691.706 TL'dir (30 Eylül 2023: 180.342.633 TL).

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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

	1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	Alımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	8.771.637.001	--	--	633.603.630	9.405.240.631
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	8.675.040.960	1.449.941	--	1.075.483.450	9.751.974.351
Kanyon Alışveriş Merkezi	3.134.054.677	8.080.966	--	82.614.459	3.224.750.102
İstanbul Marmara Park AVM	2.048.328.593	--	--	301.858.760	2.350.187.353
İzmir Ege Perla AVM	831.252.038	4.449.747	--	36.772.849	872.474.634
Ankara İş Kule Binası	852.910.594	--	--	132.326.662	985.237.256
Maslak Ofis Binası	1.152.884.400	--	--	86.887.935	1.239.772.335
Taksim Ofis Lamartine	835.001.710	204.617	--	64.476.722	899.683.049
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	187.147.837	--	--	17.304.629	204.452.466
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	142.845.734	--	--	13.537.558	156.383.292
Levent Arsası	25.183.763	177.837	--	6.865.129	32.226.729
Gayrettepe Projesi	381.235.365	83.883.249	(465.118.614)	--	--
	27.037.522.672	98.246.357	(465.118.614)	2.451.731.783	29.122.382.198
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	3.885.426.377	71.962.769	--	250.969.120	4.208.358.266
	3.885.426.377	71.962.769	--	250.969.120	4.208.358.266
Toplam	30.922.949.049	170.209.126	(465.118.614)	2.702.700.903	33.330.740.464

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<i>Tamamlanan Stoklar</i>		
Kartal Manzara Adalar (1)	287.142.810	314.242.882
Topkapı İnistanbul (2)	--	3.755.745
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi (3)	2.042.349.698	3.075.946.275
İzmir Ege Perla (4)	4.417.148	4.417.149
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	(9.180.715)
Toplam	2.333.909.656	3.389.181.336

<i>Uzun vadeli stoklar</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Tuzla Konut Projesi(5)	1.589.679.597	1.290.231.510
Profilo AVM (6)	2.154.781.264	2.146.507.357
Balmumcu Projesi (7)	436.280.534	428.079.760
Kasaba Modern Proje (8)	781.782.343	609.763.730
Çekmeköy Ömerli Arsaları	80.625.702	80.625.702
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(399.644.140)	(216.081.364)
Toplam	4.643.505.300	4.339.126.695

(1) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 949 adedinin teslimi yapılmıştır.

(2) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2024 itibarıyla taşınmazların tamamının teslimi yapılmıştır.

(3) Litus İstanbul Altunizade projesinde 98 adet konut yer almakta olup, 30 Eylül 2024 itibarıyla taşınmazlardan 38 adetinin teslimi yapılmıştır. Litus İstanbul Altunizade projesi'ne ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 475.822.556 TL'dir (31 Aralık 2023: 1.158.990.782 TL).

(4) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 242 adedinin teslimi yapılmıştır.

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

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

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

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

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

	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(225.262.079)	(80.597.638)
Dönem gideri (-)	(183.562.777)	(766.006.236)
Değer düşüklüğü iptali	9.180.716	--
Kapanış bakiyesi	(399.644.140)	(846.603.874)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	366.622.174	1.907.326	11.297.730	54.368.388	434.195.617
Alımlar	--	--	19.081	748.897	767.978
Gerçeğe uygun değer farkı	23.115.301	--	--	--	23.115.301
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	389.737.475	1.907.326	11.316.811	55.117.285	458.078.896
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	33.316.001	1.907.326	4.079.847	46.650.119	85.953.293
Dönem gideri	10.306.281	-	1.697.045	2.359.540	14.362.866
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	43.622.282	1.907.326	5.776.892	49.009.659	100.316.159
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	333.306.172	-	7.217.884	7.718.268	348.242.324
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	346.115.193	-	5.539.919	6.107.626	357.762.737
	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	335.967.434	1.907.326	11.297.730	52.383.023	401.555.514
Alımlar	--	--	--	1.133.423	1.133.423
Gerçeğe uygun değer farkı	51.220.692	--	--	--	51.220.692
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	387.188.126	1.907.326	11.297.730	53.516.446	453.909.629
<u>Birikmiş amortismanlar</u>					
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	28.427.121	1.907.326	1.820.300	43.675.006	75.829.753
Dönem gideri	7.758.241	--	1.694.664	2.167.230	11.620.135
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	36.185.362	1.907.326	3.514.964	45.842.236	87.449.888
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	307.540.313	--	9.477.430	8.708.017	325.725.761
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	351.002.764	--	7.782.766	7.674.210	366.459.741

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 346.115.193 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta 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 (30 Eylül 2023: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kullanılan 41.192.129 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	68.783.448	68.783.448
Alımlar	3.291.377	3.291.377
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	72.074.825	72.074.825
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	58.770.036	58.770.036
Dönem gideri	1.264.628	1.264.628
30 Eylül 2024 kapanış bakiyesi	60.034.664	60.034.664
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	10.013.412	10.013.412
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	12.040.161	12.040.161
	Bilgisayar Programları	Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	63.997.076	63.997.076
Alımlar	4.177.931	4.177.931
31 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	68.175.007	68.175.007
<u>Birikmiş itfa payları</u>		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	56.270.322	56.270.322
Alımlar	1.874.626	1.874.626
30 Eylül 2023 kapanış bakiyesi	58.144.948	58.144.948
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	7.726.754	7.726.754
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	10.030.059	10.030.059

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

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kullanılan 55.633.891 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Borç karşılıkları (*)	10.281.414	27.663.808
Dava karşılıkları	1.274.916	1.891.761
Toplam	11.556.330	29.555.569

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar (**)	755.171.121	769.471.050
Alınan ipotekler	2.697.040	3.664.208
Toplam	757.868.161	773.135.258

(*) Şirket'in 30 Eylül 2024 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kar paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

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

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)	9.674.199.748	12.622.245.069
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 (**)	11.547.320	17.834.740
D. Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	9.685.747.068	12.640.079.809

(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 404.954.968 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteği bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1.derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla %0,03'tür (31 Aralık 2023: %0,05).

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 1.274.916 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 114 adet dava ve 99 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 30 Eylül 2024 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	237.925.968	1.023.709.288
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	2.974.092.290	2.984.546.071
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	14.526.002.583	17.602.620.026
Toplam	17.738.020.841	21.610.875.385

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılıkları	4.203.995	2.984.390
Toplam	4.203.995	2.984.390

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	14.531.300	19.068.652
Toplam	14.531.300	19.068.652

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

1 Temmuz 2024 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 47.630,71 TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %19,65 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %23,58 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,28 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: yıllık %19,65 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %23,58 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,28 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 41.828,42 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	19.068.652	19.475.997
Hizmet maliyeti	3.780.739	3.199.679
Faiz maliyeti	909.733	2.338.825
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(4.134.188)	(4.457.910)
Parasal kayıp/kazanç	(5.093.636)	(6.687.151)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	14.531.300	13.869.440

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

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İş avansları (*)	112.704.208	178.396.164
Gelecek aylara ait giderler	3.418.348	2.942.967
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 24)	18.306.256	173.182.516
Toplam	134.428.812	354.521.647

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

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İş avansları(*)	95.985.106	71.211.919
Toplam	95.985.106	71.211.919

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

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	7.217.783	3.912.209
Verilen depozito ve teminatlar	729.623	297.643
Devreden KDV	--	132.274.289
Toplam	7.947.406	136.484.141

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	50.685.481	50.816.239
Ödenecek SGK kesintileri	2.604.955	3.534.346
Toplam	53.290.436	54.350.584
<i>Ertelenmiş gelirler</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait gelirler	1.817.333	1.294.910
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24)	114.183	631.207
Toplam	1.931.516	1.926.117

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

<i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	489.769.436	1.165.086.073
Toplam	489.769.436	1.165.086.073

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

18. Özkaynaklar

Ödenmiş Sermaye

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

		30 Eylül 2024		31 Aralık 2023
İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.	(%)		(%)	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,06	499.138.251	52,06	499.138.128
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,04	67.476.714	7,04	67.476.714
Diğer	40,90	392.135.035	40,90	392.135.158
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2023: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2023: 957.380.357,183 TL) tutarı B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

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

31 Aralık 2023

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	33.545.310.409	19.128.064.253	(14.417.246.156)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	12.923.167	9.180.716	(3.742.451)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.253.098.544	770.862.105	(482.236.439)
Toplam	34.811.332.120	19.908.107.074	(14.903.225.046)

30 Eylül 2024

Özsermaye	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye düzeltme farkları	33.545.310.409	19.128.064.253	(14.417.246.156)
Paylara ihraç primleri	12.923.167	9.180.716	(3.742.451)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.289.424.847	808.983.587	(480.441.260)
Toplam	34.847.658.423	19.946.228.556	(14.901.429.867)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 19.128.064.253 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, 9.180.716 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedekler	808.983.587	770.862.105
Toplam	808.983.587	770.862.105

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Geçmiş Yıllar Karları

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

Geçmiş Yıl Karları/Zararları	Enflasyon Muhasebesi	Enflasyon Muhasebesi
	Öncesi Tutar	Sonrası Tutar
31 Aralık 2022	4.142.968.926	(165.466.204)
1 Ocak 2022	2.819.651.274	(5.036.286.112)
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıl karları	15.693.018.535	11.476.990.263
Toplam	15.693.018.535	11.476.990.263

Kar dağıtımı

Şirket'in 26 Mart 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2023 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

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

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	38.121.482
Ortaklara kar payı	-
2. Tertip kanuni yedek akçe	-
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	-
Geçmiş yıllar karlarına aktarılan	4.216.028.272
Toplam	4.254.149.754

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Kira gelirleri	758.417.321	253.008.485	716.058.925	227.673.102
Üst hakkı gelirleri	193.920.112	41.840.132	188.460.324	53.624.942
Konut satış gelirleri	1.781.270.567	715.198.489	122.370.370	45.416.021
Aidat ve hizmet gelirleri	4.452.888	1.494.566	4.478.749	2.487.673
Diğer gelirler	4.007.952	2.509.554	1.264.045	291.871
Toplam hasılat	2.742.068.840	1.014.051.226	1.032.632.413	329.493.609

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Konut satış maliyetleri	(1.556.212.619)	(685.647.467)	(62.966.362)	(24.410.316)
İşletme giderleri	(113.999.228)	(37.034.527)	(127.953.178)	(42.909.546)
Vergi resim ve harç giderleri	(24.076.114)	(7.373.680)	(30.037.081)	(8.556.464)
Sigorta giderleri	(31.508.134)	(10.749.275)	(10.987.617)	(4.019.232)
Diğer	(4.108.230)	305.142	(11.364.757)	227.600
Toplam	(1.729.904.325)	(740.499.807)	(243.308.995)	(79.667.958)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri				
Personel ücret ve giderleri	(115.894.746)	(33.849.522)	(90.617.353)	(26.227.025)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(23.058.880)	(12.509.441)	(20.551.620)	(9.367.609)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(15.627.494)	(5.392.620)	(13.494.761)	(3.304.894)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(7.065.672)	(2.519.546)	(6.461.315)	(2.359.048)
Bağış ve yardımlar	--	--	(16.280.345)	--
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.000.414)	82.332	(1.017.355)	(320.791)
Dava giderleri(*)	(10.213.598)	(592.236)	(1.723.352)	(333.592)
Diğer	(1.614.764)	(455.215)	(1.292.599)	(1.003.844)
Toplam	(174.475.568)	(55.236.248)	(151.438.700)	(42.916.803)

(*) Cari dönemde sonuçlanan bir tüketici davası nedeniyle 8.378.626,01 TL tazminat ve diğer masraflar ödenmiştir.

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Pazarlama satış dağıtım giderleri				
Reklam ve tanıtım giderleri	(29.214.513)	(10.545.843)	(25.191.365)	(7.877.158)
Satış komisyonu giderleri	(12.129.433)	(5.693.531)	(13.145.047)	(3.460.854)
Satış ofisi giderleri	(1.323.976)	(609.854)	(737.396)	93.169
Diğer	(279.432)	14.791	(35.352)	(3.194)
Toplam	(42.947.354)	(16.834.437)	(39.109.160)	(11.248.037)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	2.461.320.758	125.248.472	2.702.700.903	(678.779.676)
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı (Not 6)	--	--	--	(90.777.314)
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	--	(62.198.538)	--	(80.597.639)
Kur farkı geliri	4.830.246	(52.448)	285.138.482	41.176.991
Diğer gelirler	2.289.787	(1.123.325)	10.376.729	488.494
Toplam	2.468.440.791	61.874.161	2.998.216.114	(808.489.144)

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(287.899.170)	(152.461.943)	(177.871.975)	(177.871.975)
Stoklar değer düşüklüğü (Not 11)	(174.382.061)	(174.382.061)	(766.006.236)	(766.006.236)
Şüpheli alacak karşılığı	(960.884)	(346.994)	--	--
Diğer giderler	--	85	--	--
Toplam	(463.242.115)	(327.190.913)	(943.878.211)	(943.878.211)

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	--	--	38.405.700	38.405.700
	--	--	38.405.700	38.405.700

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	--	--	(15.380.871)	--
	--	--	(15.380.871)	--

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

22. Finansman giderleri

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman geliri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Banka mevduatı faiz gelirleri	97.315.455	28.538.207	26.373.104	12.215.605
Menkul kıymet alım-satım karı	-	-	10.426.579	4.025.119
	97.315.455	28.538.207	36.799.683	16.240.724

Finansman giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Faiz giderleri	(2.004.584.584)	(670.265.743)	(1.170.556.622)	(394.557.808)
Türev işlem zararı	--	--	(5.445.943)	--
Komisyon giderleri	(11.470.640)	(4.910.926)	(26.404.361)	(5.472.180)
Diğer finansman giderleri	--	4.026	(34.194)	(34.194)
	(2.016.055.224)	(675.172.643)	(1.202.441.120)	(400.064.182)

23. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem karı	2.405.101.208	3.714.587.374
Pay başına kazanç	0,0251	0,0387
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0251	0,0387

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Vadeli mevduat	329.713.352	863.299.203
Vadesiz mevduat	7.198.217	4.340.693
Diğer hazır değerler	--	67.930
Toplam	336.911.569	867.707.826

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 404.954.968 TL (31 Aralık 2023: 50.279.117 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

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

	30 Eylül 2024			
	Ticari Alacaklar	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	3.861	16.934.907	4.877.673	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	--	3.567.709	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	5.092	--	33.836	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	42.273	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	1.308.916	--	2.890.304	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	662.441	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	1.371.348	12.231.497	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	114.183
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	653.758	--	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	--	--	2.706	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	--	996.692	--
	4.602.661	18.306.256	24.658.458	114.183

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları(devamı)

30 Eylül 24					
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli			
T. İş Bankası A.Ş.	626.941.997	275.494.302			

31 Aralık 2023					
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler	
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	46.718	3.971.179	--	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	1.513	65.770	
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.139	--	--	50.325	
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	--	--	--	89.668	
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	4.476.596	--	15.084.307	425.444	
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	29.123.307	27.654.954	--	
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	48.578	--	
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.392.449	--	23.257	--	
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	--	--	
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	2.674.537	144.012.491	839.617	--	
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	116.917	--	
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	44.500	--	--	--	
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	958	--	
Diğer	--	--	1.370.008	--	
	8.591.221	173.182.516	49.111.288	631.207	

31 Aralık 2023		
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>	Finansal Borçlanmalar	Faiz ve Komisyon Bedeli
T. İş Bankası A.Ş.	1.881.910.890	950.694.131

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları(devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak – 30 Eylül 2024				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	30.073.329	--	--	1.104.385	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	2.275.556	--	21.418.880	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizm. ve İşlet. A.Ş.	--	--	429.227	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	5.100	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	252.438	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	2.157.881	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	45.281.851	--	8.565.753	36.511	215.637
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.669.187	--	1.439.813	3.728	3.506
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	67.672	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	6.405.625	--	16.276.132	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hiz. Tic. A.Ş.	--	--	696.079	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	1.814.387	--	5.398.666	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	3.170.666	--	--
Milli Reasurans A.Ş.	--	--	7.505.753	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	3.271.803	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	404.523	--	4.840.846	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	25.768.000	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	568.049.800	--	--	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	8.076.658	--	4.446.316	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizm. Paz. ve Tic. A.Ş.	206.220	--	2.369.950	--	--
Sportive Spor Malzemeleri A.Ş.	--	--	2.151.258	--	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	--	--	1.166.780	--	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri A.Ş.	36.973	--	--	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	147.239	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	816.830	97.315.455	305.339.262	414.760	1.084.228
	665.263.278	97.315.455	416.733.175	1.559.384	1.303.371

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

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

2024 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 21.663.874 TL (30 Eylül 2023: 7.837.594 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. 30 Eylül 2024 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 187.210.312 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (30 Eylül 2023: 147.377.212).

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2023				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. (*)	12.469.406	--	-	914.531	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.417.341	--	15.313.899	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	466.367	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizm.ve İşlet.A.Ş.	8.656.574	--	-	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	107.402	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	783.391	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (**)	43.005.796	--	3.195.279	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	986.352	--	993.359	--	2.865
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	8.466	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.823.322	--	11.702.722	--	--
Maksmarket Danışmanlık Elektronik Hizmetler Ticaret A.Ş.	--	--	609.285	--	--
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	--	--	1.096.626	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	1.895.433	--	--
Milli Reasürans A.Ş.	--	--	27.786	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	1.048.590	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	30.584	--	3.577.319	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	35.091	--	20.728.632	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	198.527	--	-	--	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	--	--	681.454	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	--	--	2.546.259	--	--
Penta Tıp Sağlık Hizmetleri A.Ş.	11.825	--	-	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Tic. A.Ş.	48.198.892	--	-	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.477.417.589	57.645.845	263.629.485	223.369	830.696
Toplam	1.596.251.299	57.645.845	328.411.754	1.137.900	833.561

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

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

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

İlişkili taraf bakiyeleri	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	114.516.685	157.498.291
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	15.528.450	50.493.616
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	19.385.745	--
Milli Reasürans Türk A.Ş.	22.379.506	--
Toplam	171.810.386	207.991.907

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

İlişkili taraflarla olan işlemler	30 Eylül 2024	30 Eylül 2023
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	38.288.115	19.884.315
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5.541.086	--
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	4.920.580	--
Milli Reasürans Türk A.Ş.	2.669.683	--
Toplam	51.419.464	19.884.315

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 30 Eylül 2023
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	34.702.946	25.908.098
Kıdem tazminatı karşılığı	3.207.910	2.219.916
	37.910.856	28.128.014

25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

Döviz cinsi	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	34,1210	34,1825	39,9948	40,0670
Avro	38,1714	38,2402	44,2550	44,3348

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

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

30 Eylül 2024	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	6.940.501	96.119	95.905
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	6.940.501	96.119	95.905
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	6.940.501	96.119	95.905
10. Ticari Borçlar	4.150	121	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	5.579.962	8.400	138.410
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.584.112	8.521	138.410
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	5.584.112	8.521	138.410
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	1.356.389	87.598	(42.505)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	6.936.351	95.996	95.905
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

31 Aralık 2023			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	4.236.857	59.750	41.739
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	4.467.416	--	100.947
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	8.704.273	59.750	142.686
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	8.704.273	59.750	142.686
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	24.060.461	223.221	340.966
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	24.060.461	223.221	340.966
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	24.060.461	223.221	340.966
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(15.356.188)	(163.471)	(198.280)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	4.236.857	59.750	41.739
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

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

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

30 Eylül 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	327.549	(327.549)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	327.549	(327.549)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	366.083	(366.083)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	366.083	(366.083)
31 Aralık 2023		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	238.966	(238.966)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	238.966	(238.966)
<u>Avro'nun TL Karşısında % 10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık / yükümlülüğü	184.715	(184.715)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	184.715	(184.715)

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, Ekim ayı içerisinde 17 gün vadeli 950.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır.

Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası çerçevesinde çevresel, sosyal ve yönetsimsel alanlara yönelik gerçekleştirdiği faaliyetler ve hayata geçirdiği uygulamalar neticesinde 1 Ekim 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne girmeye hak kazanmıştır.

Şirket mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 21 Ada, 110 parsel (üzerinde Marmarapark Alışveriş Merkezi bulunmaktadır) ile bitişindeki 102 ve 103 no.lu parsellerin KDV dahil toplam 3.000.000.300 TL bedelle 25.10.2024 tarihinde satışını gerçekleştirmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	741.359.545	1.415.666.235
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)	44.323.077.534	42.681.191.267
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	31.553.874	30.144.145
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		569.549.300	917.554.304
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	45.665.540.253	45.044.555.951
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	5.820.020.523	6.660.078.769
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	11.556.330	29.555.569
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	39.155.560.214	36.727.343.706
Diğer kaynaklar		678.403.186	1.627.577.907
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	45.665.540.253	45.044.555.951
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	336.911.945	867.708.331
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)	25.596.092	24.679.030
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	31.553.874	30.144.145
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	404.954.968	50.279.117
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)	336.911.571	867.707.826

(*) 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 işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%97	%95	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%3	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%16	%18	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%1	%2	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	%1	%2	Azami %10