

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

17 Mayıs 2024

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

**Sınıflandırma: GENEL / Classification: PUBLIC**

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı**  
**Anonim Şirketi**

**İçindekiler**

Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Özet Kar veya Zarar Tablosu

Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özet Nakit Akış Tablosu

Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

## İÇİNDEKİLER

## Sayfa

|  |     |
|--|-----|
| Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço).....   | 1-2 |
| Özet Kar veya Zarar Tablosu .....  | 3   |
| Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu .....  | 4   |
| Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu.....  | 5   |
| Özet Nakit Akış Tablosu .....  | 6   |
| <b>Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar</b>                               |     |
| 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu   | 7   |
| 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar   | 7   |
| 3 Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar                                       | 13  |
| 4 Bölümlere göre raporlama   | 13  |
| 5 Nakit ve nakit benzerleri  | 16  |
| 6 Finansal yatırımlar / Türev araçlar  | 17  |
| 7 Finansal borçlanmalar  | 18  |
| 8 Ticari alacaklar ve borçlar  | 20  |
| 9 Diğer alacaklar ve borçlar   | 21  |
| 10 Yatırım amaçlı gayrimenkuller   | 21  |
| 11 Stoklar   | 23  |
| 12 Maddi duran varlıklar   | 24  |
| 13 Maddi olmayan duran varlıklar   | 25  |
| 14 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler  | 26  |
| 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                  | 27  |
| 16 Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler ve diğer yükümlülükler | 28  |
| 17 Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler  | 29  |
| 18 Özkaynaklar   | 29  |
| 19 Hasılat ve satışların maliyeti  | 32  |
| 20 Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri                        | 32  |
| 21 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler    | 33  |
| 22 Finansman gelirleri/giderleri   | 33  |
| 23 Pay başına kazanç   | 33  |
| 24 İlişkili taraf açıklamaları   | 34  |
| 25 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi                        | 38  |
| 26 Raporlama döneminden sonraki olaylar  | 41  |
| Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü                                     | 42  |

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla

## Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır



# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

İlişikteki notlar bu özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

### 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Uygunluk beyanı

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

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

##### Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

##### Geçerli ve raporlama para birimi

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

##### Ölçüm esasları

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

### 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

#### i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl 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 Değişiklikleri – Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

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

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

#### TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar

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

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

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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



# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

##### TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

##### TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

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

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

#### 2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

#### 2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.6 Muhasebe tahminleri (devamı)

#### Cari oran dengesi

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 4.179.505.466 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 4.505.664.205 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 326.158.739 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 1.334.689.668 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

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

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

## 3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

|        | Sahiplik oranı (%) | 31 Mart 2024      | Sahiplik oranı (%) | 31 Aralık 2023    |
|--------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Kanyon | 50                 | 25.485.767        | 50                 | 25.529.853        |
|        |                    | <b>25.485.767</b> |                    | <b>25.529.853</b> |

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

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

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

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

## 4. Bölümlere göre raporlama

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



# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 4. Bölümlere göre raporlama (devamı)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

| Hasılat                | 1 Ocak- 31<br>Mart 2024 | 1 Ocak- 31<br>Mart 2023 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bölüm gelirleri        | 316.349.497             | 316.847.189             |
| Dağıtılamayan gelirler | 38.707.918              | 9.071.349               |
| <b>Toplam hasılat</b>  | <b>355.057.415</b>      | <b>325.918.538</b>      |

| Satışların maliyeti               | 1 Ocak- 31<br>Mart 2024 | 1 Ocak- 31<br>Mart 2023 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Bölüm giderleri                   | (58.634.222)            | (66.981.620)            |
| <b>Toplam satışların maliyeti</b> | <b>(58.634.222)</b>     | <b>(66.981.620)</b>     |

| Varlıklar                                 | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bölüm varlıkları                          | 34.670.835.278        | 34.668.027.568        |
| Diğer varlıklar                           | 290.020.291           | 271.925.379           |
| Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar | 2.431.594.377         | 3.209.442.230         |
| <b>Toplam varlıklar</b>                   | <b>37.392.449.946</b> | <b>38.149.395.177</b> |

| Yükümlülükler               | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023       |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Bölüm yükümlülükleri        | 6.264.331.738        | 6.674.995.938        |
| Diğer yükümlülükler         | 126.530.174          | 369.065.436          |
| <b>Toplam yükümlülükler</b> | <b>6.390.861.912</b> | <b>7.044.061.374</b> |

#### 5. Nakit ve nakit benzerleri

|                      | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Vadesiz mevduat      | 1.847.165          | 3.676.673          |
| Vadeli mevduat       | 151.479.899        | 731.150.341        |
| Diğer hazır değerler | 200.000            | 57.532             |
|                      | <b>153.527.064</b> | <b>734.884.546</b> |

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları                      | (519.699)          | (45.938.947)       |
| <b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>153.007.365</b> | <b>688.945.599</b> |

| Vadeli Mevduat: |            |            |                    |
|-----------------|------------|------------|--------------------|
| Para cinsi      | Faiz oranı | Vade       | 31 Mart 2024       |
| TL              | 42,00%     | Nisan 2024 | 151.479.899        |
|                 |            |            | <b>151.479.899</b> |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 5. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

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

#### 6. Finansal yatırımlar / Türev araçlar

##### *Kısa vadeli finansal yatırımlar*

| <b>Kısa vadeli finansal yatırımlar</b>  | <b>31 Mart 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| 100. Yıl Girişim Sermayesi Yatırım Fonu | 403.050.400         | 464.079.669           |
| <b>Toplam</b>                           | <b>403.050.400</b>  | <b>464.079.669</b>    |

##### *Uzun vadeli finansal yatırımlar*

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

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

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 7. Finansal borçlanmalar

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

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 7. Finansal borçlanmalar (devamı)

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

| 31 Mart 2024         |                |                                 |                |                 |                      |
|----------------------|----------------|---------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| ISIN CODE            | Faiz oranı (%) | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi   | İtfa tarihi     | Kayıtlı değer        |
| TRISISGY12519        | 39,0           | 500.000.000                     | 1 Ağustos 2023 | 22 Ocak 2025    | 530.802.071          |
| TRISISGYK2519        | 48,0           | 500.000.000                     | 14 Kasım 2023  | 3 Kasım 2025    | 589.174.100          |
| TRISISGY82512        | 47,0           | 850.000.000                     | 22 Kasım 2023  | 13 Ağustos 2025 | 892.257.060          |
| TRFISGY72411         | 45,0           | 450.000.000                     | 24 Ocak 2024   | 17 Temmuz 2024  | 484.584.069          |
| TRFISGY62412         | 47,0           | 200.000.000                     | 16 Şubat 2024  | 14 Haziran 2024 | 210.703.015          |
| <b>2.500.000.000</b> |                |                                 |                |                 | <b>2.707.520.315</b> |

| 31 Aralık 2023       |                |                                 |                |                 |                      |
|----------------------|----------------|---------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| ISIN CODE            | Faiz oranı (%) | İhraç edilen nominal tutar (TL) | İhraç tarihi   | İtfa tarihi     | Kayıtlı değer        |
| TRISISGY12519        | 39,0           | 575.318.117                     | 1 Ağustos 2023 | 22 Ocak 2025    | 668.401.525          |
| TRISISGYK2519        | 48,0           | 575.318.117                     | 14 Kasım 2023  | 3 Kasım 2025    | 607.187.076          |
| TRISISGY82512        | 47,0           | 978.040.798                     | 22 Kasım 2023  | 13 Ağustos 2025 | 1.025.379.215        |
| <b>2.128.677.032</b> |                |                                 |                |                 | <b>2.300.967.816</b> |

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 8. Ticari alacaklar ve borçlar

### Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

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

(\*) Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

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

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

### Uzun vadeli ticari alacaklar

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 9. Diğer alacaklar ve borçlar

|                                 | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023    |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Diğer kısa vadeli alacaklar (*) | 4.102.265        | 20.537.726        |
|                                 | <b>4.102.265</b> | <b>20.537.726</b> |

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

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

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

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

|   | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                 | 24.021.098.579        | 24.017.254.267        |
| Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller | 4.111.974.496         | 4.105.470.081         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>28.133.073.075</b> | <b>28.122.724.348</b> |

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

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



# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 2024 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 306.912.811 TL (31 Aralık 2023: 1.003.591.172 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 51.477.956 TL'dir (31 Aralık 2023: 198.659.505 TL).

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2023 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların 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.

| 2023   |                                |                   |             |  |                                     |
|--|--------------------------------|-------------------|-------------|--|-------------------------------------|
|  | 1 Ocak 2023 açılış<br>bakıyesi | Alımlar           | Transferler | Gerçeğe uygun<br>değer farkı                   | 31 Mart 2023<br>kapanış<br>bakıyesi |
| <b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>           |                                |                   |             |  |                                     |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi                     |                                |                   |             | Emsal karşılaştırma                            |                                     |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi                           |                                |                   |             | Emsal karşılaştırma                            |                                     |
| Kanyon Alışveriş Merkezi                                 |                                |                   |             | İndirgenmiş nakit akım                         |                                     |
| İzmir Ege Perla AVM                                      |                                |                   |             | İndirgenmiş nakit akım                         |                                     |
| İstanbul Marmara Park AVM                                |                                |                   |             | Emsal karşılaştırma                            |                                     |
| Ankara İş Kule Binası                                    |                                |                   |             | Emsal karşılaştırma                            |                                     |
| Maslak Ofis Binası                                       |                                |                   |             | Emsal karşılaştırma                            |                                     |
| Taksim Ofis Lamartine                                    |                                |                   |             | Emsal karşılaştırma                            |                                     |
| Tuzla Meydan Çarşı                                       |                                |                   |             | Emsal karşılaştırma                            |                                     |
| Muğla Marmaris Mallmarine AVM                            |                                |                   |             | Emsal karşılaştırma                            |                                     |
| Levent Arsası  |                                |                   |             | Emlak vergisine esas rayiç değer               |                                     |
| <b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>     |                                |                   |             |  |                                     |
| İstanbul Finans Merkezi Projesi                          |                                |                   |             | Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı |                                     |
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>                     |                                |                   |             |  |                                     |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi                     | 7.428.925.411                  | --                | --          | --   | 7.428.925.411                       |
| İstanbul İş Kuleleri Kompleksi                           | 7.347.115.734                  | 429.714           | --          | --   | 7.347.545.448                       |
| Kanyon Alışveriş Merkezi                                 | 2.654.311.666                  | 1.083.271         | --          | --   | 2.655.394.938                       |
| İstanbul Marmara Park AVM                                | 1.734.782.268                  | --                | --          | --   | 1.734.782.268                       |
| İzmir Ege Perla AVM                                      | 704.008.771                    | 2.964.435         | --          | --   | 706.973.206                         |
| Ankara İş Kule Binası                                    | 722.351.961                    | --                | --          | --   | 722.351.961                         |
| Maslak Ofis Binası                                       | 976.407.506                    | --                | --          | --   | 976.407.506                         |
| Taksim Ofis Lamartine                                    | 707.184.465                    | 128.910           | --          | --   | 707.313.375                         |
| Tuzla Meydan Çarşı                                       | 158.500.325                    | --                | --          | --   | 158.500.325                         |
| Muğla Marmaris Mallmarine AVM                            | 120.979.734                    | --                | --          | --   | 120.979.734                         |
| Levent Arsası  | 21.328.778                     | --                | --          | --   | 21.328.778                          |
| Balmumcu Projesi   | 322.878.055                    | 24.008.286        | --          | --   | 346.886.341                         |
|  | <b>22.898.774.674</b>          | <b>28.614.616</b> | --          | --   | <b>22.927.389.291</b>               |
| <b>Proje halindeki yatırım amaçlı<br/>gayrimenkuller</b> |                                |                   |             |  |                                     |
| İstanbul Finans Merkezi Projesi                          | 3.290.667.721                  | 5.665.370         | --          | --   | 3.296.333.091                       |
|  | <b>3.290.667.721</b>           | <b>5.665.370</b>  | --          | --   | <b>3.296.333.091</b>                |
| <b>Toplam</b>  | <b>26.189.442.395</b>          | <b>34.279.986</b> | -           | -  | <b>26.223.722.382</b>               |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 11. Stoklar

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

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

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

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

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

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

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

(6) Şirket portföyüne 2023 yılında dahil edilen 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:

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 12. Maddi duran varlıklar

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

(\*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalem 279.990.490 TL tutarında değer ile halihazırda kullanmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Mart 2023: 136 milyon USD ve 4,2 milyar TL).

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

|                       | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Borç karşılıkları (*) | 10.070.376        | 23.429.191        |
| Dava karşılıkları     | 1.317.688         | 1.602.182         |
| <b>Toplam</b>         | <b>11.388.064</b> | <b>25.031.373</b> |

|                        | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Alınan teminatlar (**) | 755.171.121        | 651.684.861        |
| Alınan ipotekler       | 2.697.040          | 3.103.312          |
| <b>Toplam</b>          | <b>757.868.161</b> | <b>654.788.173</b> |

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

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

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

|  | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023        |
|--|----------------------|-----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler (*)  | 9.674.199.748        | 10.690.104.608        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                       | --                   | --                    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler (**) | 13.127.260           | 15.104.701            |
| D. Diğer verilen TRİ'ler   | --                   | --                    |
| - Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler   | --                   | --                    |
| - B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler                                   | --                   | --                    |
| - C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler   | --                   | --                    |
| <b>Toplam</b>  | <b>9.687.327.008</b> | <b>10.705.209.309</b> |

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

##### Faaliyet kiralamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

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

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

|                                 | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023   |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 4.063.834        | 2.527.557        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>4.063.834</b> | <b>2.527.557</b> |

|                           | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 15.039.314        | 16.149.733        |
| <b>Toplam</b>             | <b>15.039.314</b> | <b>16.149.733</b> |

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

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

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirilmesinin gerektirilmesini gerektirmektedir.

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

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

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

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

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

(\*) 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşmaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

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



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

| <i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i> | 31 Mart 2024      | 31 Aralık 2023    |
|--|-------------------|-------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar               | 7.695.105         | 43.037.582        |
| Ödenecek SGK kesintileri               | 4.501.425         | 2.993.328         |
| <b>Toplam</b>                          | <b>12.196.530</b> | <b>46.030.910</b> |

  

| <i>Ertelenmiş gelirler</i>                                  | 31 Mart 2024     | 31 Aralık 2023   |
|---|------------------|------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler                                 | 1.758.775        | 1.096.692        |
| İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 24) | 849.906          | 534.586          |
| <b>Toplam</b>   | <b>2.608.681</b> | <b>1.631.278</b> |

#### 17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

| <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>           | 31 Mart 2024         | 31 Aralık 2023     |
|---|----------------------|--------------------|
| Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*) | 1.334.689.668        | 986.741.418        |
| <b>Toplam</b>   | <b>1.334.689.668</b> | <b>986.741.418</b> |

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

#### 18. Özkaynaklar

##### Ödenmiş Sermaye

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

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

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

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 18. Özkaynaklar (devamı)

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

#### 31 Aralık 2023

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

#### 31 Mart 2024

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 16.053.290.603 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltilmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

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

|                | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Yasal yedekler | 685.149.047        | 652.862.981        |
| <b>Toplam</b>  | <b>685.149.047</b> | <b>652.862.981</b> |

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

### 18. Özkaynaklar (devamı)

#### Geçmiş Yıllar Karları

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

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

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

|                    | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023       |
|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Geçmiş yıl karları | 13.290.821.786        | 9.720.158.801        |
| <b>Toplam</b>      | <b>13.290.821.786</b> | <b>9.720.158.801</b> |

#### Kar dağıtımı

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 19. Hasılat ve satışların maliyeti

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

#### 20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

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

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

#### 22. Finansman gelirleri/giderleri

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

#### 23. Pay başına kayıp/kazanç

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları

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

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

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

| T. İş Bankası'ndaki bakiyeler | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vadeli mevduat                | 151.479.900        | 731.150.341        |
| Vadesiz mevduat               | 1.846.792          | 3.676.245          |
| Diğer hazır değerler          | 200.000            | 57.532             |
| <b>Toplam</b>                 | <b>153.526.692</b> | <b>734.884.118</b> |

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

  

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

## 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

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

2023 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 8.583.522 TL (31 Aralık 2022: 22.838.107 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Mart 2023 itibarıyla borç karşılıklarında 190.550 TL (31 Aralık 2022: 3.999.693 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır. 31 Mart 2023 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 17.648.440 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

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

| İlişkili taraf bakiyeleri       | 31 Mart 2024       | 31 Aralık 2023     |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.    | 114.030.338        | 133.389.361        |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 16.218.084         | 42.764.345         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>130.248.422</b> | <b>176.153.706</b> |

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

| İlişkili taraflarla olan işlemler | 31 Mart 2024     | 31 Mart 2023     |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.      | 3.736.926        | 3.535.717        |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.   | 678.105          | --               |
| <b>Toplam</b>                     | <b>4.415.031</b> | <b>3.535.717</b> |



## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

#### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

##### *Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:*

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

|  | 1 Ocak - 31<br>Mart 2024 | 1 Ocak - 31<br>Mart 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 8.106.622                | 6.584.885                |
| Kıdem tazminatı karşılığı              | 2.372.104                | 2.977.316                |
|  | <b>10.478.727</b>        | <b>9.562.201</b>         |

#### 25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

##### Kur riski yönetimi

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

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

| 31 Mart 2024  | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları   | Avro           |
|---|--|--------------|----------------|
| 1. Ticari Alacak  | --   | --           | --             |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar  | 1.828.188                                    | 2.237        | 50.455         |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar  | --   | --           | --             |
| 3. Diğer  | --   | --           | --             |
| <b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>   | <b>1.828.188</b>                             | <b>2.237</b> | <b>50.455</b>  |
| 5. Ticari Alacaklar   | --   | --           | --             |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar  | --   | --           | --             |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar  | --   | --           | --             |
| 7. Diğer  | --   | --           | --             |
| <b>8. DURAN VARLIKLAR</b>   | <b>--</b>                                    | <b>--</b>    | <b>--</b>      |
| <b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>  | <b>1.828.188</b>                             | <b>2.237</b> | <b>50.455</b>  |
| 10. Ticari Borçlar  | 14.337                                       | 443          | --             |
| 11. Finansal Yükümlülükler  | --   | --           | --             |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler   | --   | --           | --             |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler  | 5.097.353                                    | 8.400        | 138.410        |
| <b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  | <b>5.111.690</b>                             | <b>8.843</b> | <b>138.410</b> |
| 14. Ticari Borçlar  | --   | --           | --             |
| 15. Finansal Yükümlülükler  | --   | --           | --             |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler   | --   | --           | --             |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler  | --   | --           | --             |
| <b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  | <b>--</b>                                    | <b>--</b>    | <b>--</b>      |
| <b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   | <b>5.111.690</b>                             | <b>8.843</b> | <b>138.410</b> |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                        | --   | --           | --             |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                           | --   | --           | --             |
| 19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı                          | --   | --           | --             |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu  | (3.283.502)                                  | (6.606)      | (87.955)       |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | 1.813.851                                    | 1.793        | 50.455         |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri                    | --   | --           | --             |
| 23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı  | --   | --           | --             |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı  | --   | --           | --             |

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

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

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

##### Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

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

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

#### 26. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

# İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

## 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler  | İlgili düzenleme       | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
|---|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları  | III-48.1. Md. 24 / (b) | 556.577.464           | 1.198.964.214         |
| <b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a) | 35.990.299.266        | 36.147.800.725        |
| <b>C</b> İştirakler (*)   | III-48.1. Md. 24 / (b) | 25.485.767            | 25.529.853            |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)   | III-48.1. Md. 23 / (f) | --                    | --                    |
| Diğer varlıklar   |                        | 820.087.449           | 777.100.385           |
| <b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>   | III-48.1. Md. 3 / (p)  | <b>37.392.449.946</b> | <b>38.149.395.177</b> |
| <b>E</b> Finansal borçlar   | III-48.1. Md. 31       | 4.914.836.859         | 5.640.592.331         |
| <b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler   | III-48.1. Md. 31       | 11.388.064            | 25.031.373            |
| <b>G</b> Finansal kiralama borçları   | III-48.1. Md. 31       | --                    | --                    |
| <b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)  | III-48.1. Md. 23 / (f) | --                    | --                    |
| <b>I</b> Özkaynaklar  | III-48.1. Md. 31       | 31.001.588.034        | 31.105.333.802        |
| Diğer kaynaklar   |                        | 1.464.636.989         | 1.378.437.671         |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>   | III-48.1. Md. 3 / (k)  | <b>37.392.449.946</b> | <b>38.149.395.177</b> |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler  | İlgili düzenleme       | 31 Mart 2024          | 31 Aralık 2023        |
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı  | III-48.1. Md. 24 / (b) | --                    | --                    |
| <b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı   | III-48.1. Md. 24 / (b) | 153.527.064           | 734.827.014           |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları   | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                    | --                    |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                    | --                    |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler  | III-48.1. Md. 24 / (c) | 20.901.307            | 20.901.307            |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler  | III-48.1. Md. 24 / (d) | --                    | --                    |
| <b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak   | III-48.1. Md. 28       | 25.485.767            | 25.529.853            |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler  | III-48.1. Md. 31       | 33.385.348            | 42.582.680            |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri  | III-48.1. Md. 22 / (e) | --                    | --                    |
| <b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı  | III-48.1 Md. 22 / (1)  | 153.526.692           | 734.884.119           |

(\*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

### Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

#### Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Portföy sınırlamaları  | İlgili düzenleme            | 31 Mart 2024 | 31 Aralık 2023 | Asgari / Azami oran |
|--|-----------------------------|--------------|----------------|---------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri  | III-48.1. Md. 22 / (e)      | 0%           | 0%             | Azami %10           |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a). (b) | 96%          | 95%            | Asgari %51          |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler   | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 2%           | 3%             | Azami %49           |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları  | III-48.1. Md. 24 / (d)      | 0%           | 0%             | Azami %49           |
| 5 Atıl tutulan arsa / araziler   | III-48.1. Md. 24 / (c)      | 0%           | 0%             | Azami %20           |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak  | III-48.1. Md. 28/1 (a)      | 0%           | 0%             | Azami %10           |
| 7 Borçlanma sınırı   | III-48.1. Md. 31            | 16%          | 18%            | Azami %500          |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı  | III-48.1. Md. 24 / (b)      | 0%           | 2%             | Azami %10           |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı  | III-48.1 Md. 22 / (1)       | 0%           | 2%             | Azami %10           |