

İŞ GYO



25
YIL

SAĞLAM İMZA

Güvenilir ve doğru yatırımların altında
25 yıldır aynı sağlam imza var.

FAALİYET RAPORU 2024





İçindekiler

SUNUŞ

Kısaca İş GYO	10
Başlıca Finansal Göstergeler	12
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	14
Hisse Senedi Performansı	15
İş GYO'nun Tarihinden Satır Başları	16
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	18
Genel Müdür'ün Mesajı	22
Yönetim Kurulu	26
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları	35
İcra Kurulu	36
Gayrimenkul Sektörü Görünümü	38
2024 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri	42
Stratejimiz	45
Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü Faaliyetleri	46
İç Sistemler Başkanlığı Faaliyetleri	48
İnsan Kaynakları	50
Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar	54
Hizmet Alınan Başlıca Firmalar	56
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	57
Portföy Bilgileri	58

KURUMSAL YÖNETİM

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu	66
2024 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi	68
Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu	69
Kâr Dağıtım Politikası	70
Yönetim Kurulu'nun 2024 Yılı Kârının Dağıtımına İlişkin Kâr Payı Dağıtım Önerisi	71
Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı	72
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	74
Kurumsal Yönetim Bilgi Formu	82
Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne Uyum Beyanı	90
Sürdürülebilirlik Uyum Raporu	91
Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi	102
Denetimden Sorumlu Komite Raporu	120

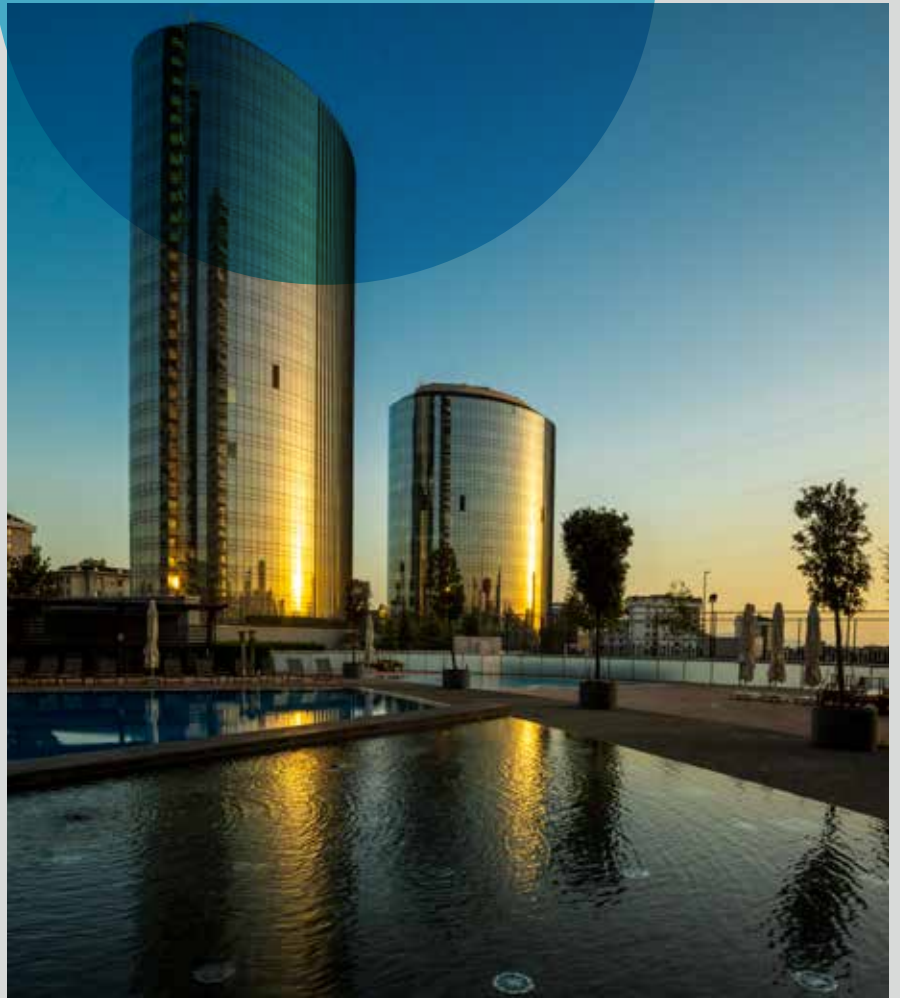
FİNANSAL BİLGİLER

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu	122
EK 1 Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Verileri	193
İletişim Bilgileri	



Çeşitlendirilmiş ve
dengeli portföyümüzü
başarıyla

yönetiyoruz.





Güçlü finansal
performansımızı
ve kârlılığımızı

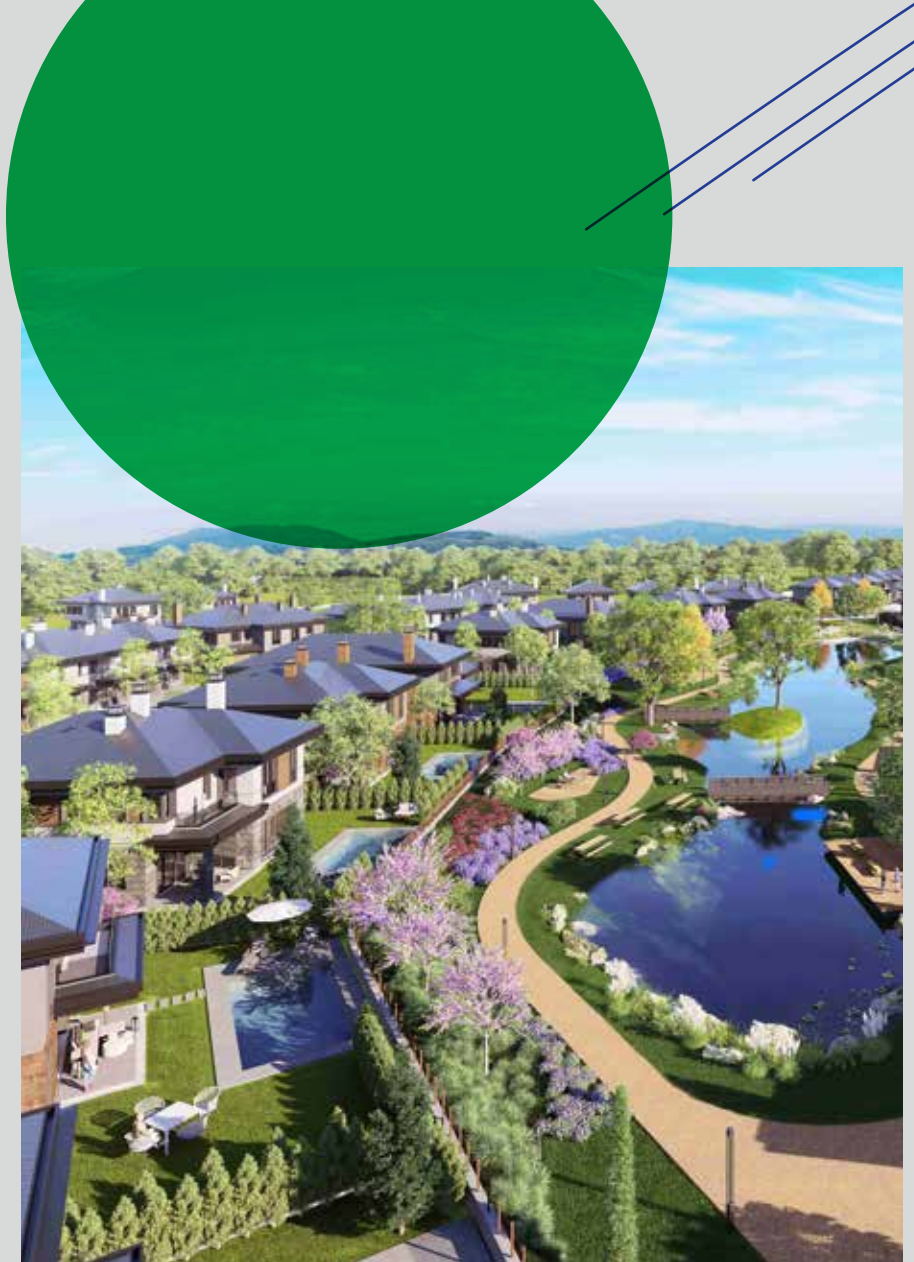
koruyoruz.





Adil, şeffaf, hesap verilebilir
ve sorumluluk ilkelerinden
oluşan yönetim anlayışımızla
değer yaratmayı

sürdüreceğiz.





Nitelikli portföyümüzle
ürettiğimiz paylaşılabilir
değeri artırmak için

çalışıyoruz.



İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (İş GYO) kuruluşu, 6 Ağustos 1999 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle gerçekleşmiştir.

İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri

ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Çeşitlendirilmiş ve dengeli portföyü ve güçlü mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Güçlü özkaynakları, fonlama imkânları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Kısaca İş GYO

Nitelikli portföyünden sağladığı sürdürülebilir kira gelirleri, güçlü özkaynakları ve fonlama imkânlarıyla yeni yatırımlarını kesintisiz hayata geçiren İş GYO, **büyüme ivmesini artırarak sektördeki konumunu ileriye taşımayı hedeflemektedir.**



Kayıtlı Sermaye Tavanı
7.000.000.000 TL

Halka Arz Tarihi - Fiyatı
1-3 Aralık 1999 - 1,4 TL

BİST İşlem Kodu
ISGYO

BİST İşlem Görme Tarihi
9 Aralık 1999

BİST Endeksleri
BİST 500 / BİST Tüm
BİST GYO / BİST Mali / BİST Tüm-100
BİST Yıldız / BİST Sürdürülebilirlik

Çıkarılmış Sermayesi
958.750.000 TL

Vergi Dairesi / No
İstanbul - Büyük Mükellefler
4810137715

Ticaret Sicil / No
İstanbul / 402908

Şirket Ticari Unvanı
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Merkezi
İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330
Levent/İstanbul

KEP
isgyo@hs02.kep.tr

MERSİS
0481013771500018



öncü

Vizyon

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel anlamda örnek ve güvenilir bir şirket olmak.

Misyon

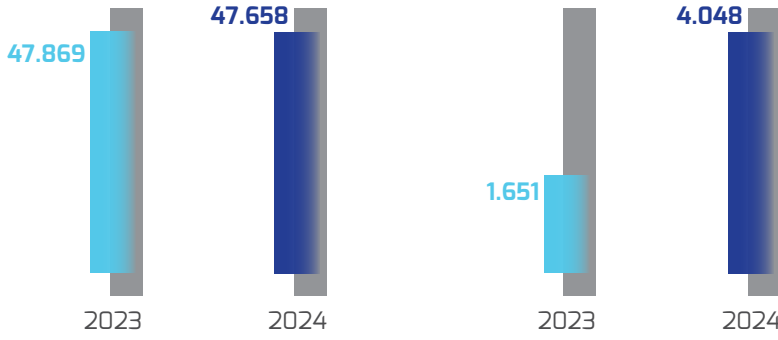
Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaşar mekânlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Hedefler

- Etkin portföy yönetimi ile sürdürülebilir kârlılık ve büyüme sağlamak.
- İstikrarlı büyüme ve kârlılık ile paydaşlara yüksek sermaye kazancı ve kâr payı getirisi sağlamak.
- Güçlü sermaye yapısı ile Türkiye gayrimenkul sektöründeki öncü konumunu korumak.
- Çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmek.

Toplam Aktifler (Milyon TL)

Hasılat (Milyon TL)



Başlıca Finansal Göstergeler

İş GYO 2024'te 892 milyon TL net kâr elde etmiştir.

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2023	31.12.2024
Dönen Varlıklar	5.993	3.085
Duran Varlıklar	41.877	44.573
Aktif Toplamı	47.869	47.658
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.316	4.936
Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.523	3.613
Özkaynaklar	39.030	39.110
Pasif Toplamı	47.869	47.658

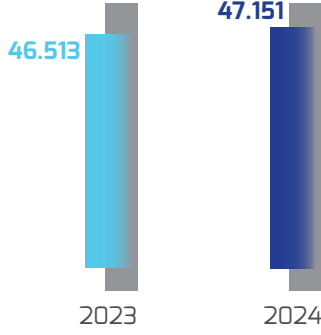
4,0 milyar TL

İş GYO'nun 2024 yılı hasılatı %145'lik artışla 4,0 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

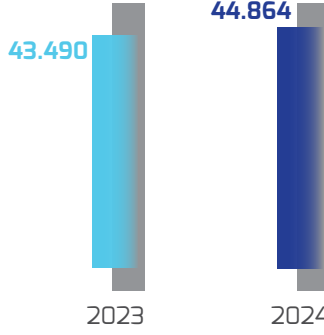
Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2023	31.12.2024
Hasılat	1.651	4.048
Satışların Maliyeti	462	2.674
Brüt Kâr/Zarar	1.188	1.374
Net Dönem Kârı	4.521	892
Aktif Kârlılığı (%)	9	2
Özkaynak Kârlılığı (%)	12	2

Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2023	31.12.2024
Toplam Yükümlülükler	8.839	8.548
Özkaynaklar	39.030	39.110
Finansal Yükümlülükler	7.078	4.283
Özkaynaklar / Aktif Toplamı (%)	82	82
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	18	18
Finansal Borçlar / Aktif Toplamı (%)	15	9

Toplam Portföy Değeri (Milyon TL)



Gayrimenkul Portföyü (Milyon TL)



Kredi Notu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi
Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.
Taraından Verilen Derecelendirme
Notları

(TR) A1+

Kısa Vadeli Ulusal Not
Görünüm: Stabil

(TR) AA

Uzun Vadeli Ulusal Not
Görünüm: Stabil

Portföy Dağılımı - 2024	Milyon TL	% Payı
Ofis	30.775,5	65,3
Alışveriş Merkezi	6.351,5	13,5
Proje	5.225,2	11,1
Stok (*)	2.334,7	5,0
Arsa	177,3	0,4
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	2.250,3	4,8
İştirakler	37,0	0,1
Toplam	47.151,5	100,0

(*) Manzara Adalar ve Litustanbul'da satışta olan ünitelerin maliyetini yansıtmaktadır.

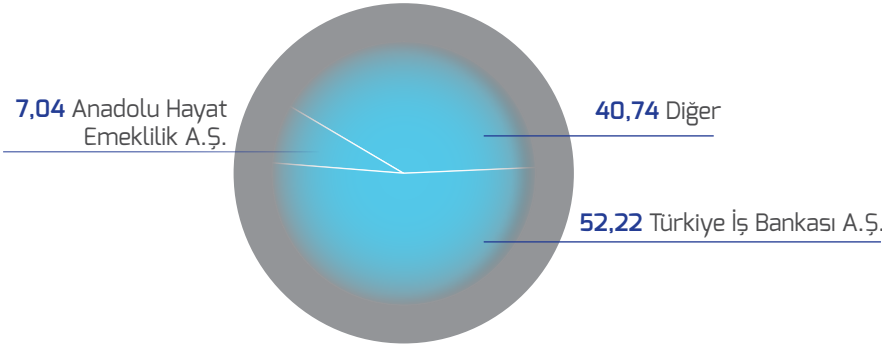
Portföy Gelişimi (milyon TL)	2023	2024
Gayrimenkul Portföyü	43.490	44.864
Toplam Portföy Değeri	46.513	47.151

47,2 milyar TL

2024 yılında İş GYO'nun
toplam portföy değeri
47,2 milyar TL'ye ulaşmıştır.

istikrarlı

Sermaye Yapısı (%)



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Sermaye Yapısı*

İş GYO'nun 958.750.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %52,22'si Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında doğrudan %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 958.750.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.369.642,817 TL'lik bölümü A Grubu, 957.380.357,183 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim

Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamıştır.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. 2024 faaliyet yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından, Şirket paylarının alımına ilişkin bir karar alınmamış olup, bu kapsamda yıl içinde pay geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III.48.1) 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Şirket ana sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamakta olup, her 1 TL itibari değerinde payın 1 oy hakkı bulunmaktadır.

Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

31.12.2024 İtibarıyla Ortaklık Yapısı	TL	Pay %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	500.638.264,7	52,22
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714,29	7,04
Diğer	390.635.021,01	40,74
Toplam	958.750.000,00	100,00

* Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 371,1 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %38,71'dir.

İştirakler

Şirketin mevcut durumdaki tek iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirketi'dir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. (Kanyon)

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel

amaç ve faaliyet konusu konut, dükkân, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir. Kanyon'un sermayesi 1 milyon TL olup, Şirketin iştirak oranı %50'dir.

2024 yılında BIST GYO Endeksi %47 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %21 oranında değer kazanmıştır.

Hisse Senedi Performansı

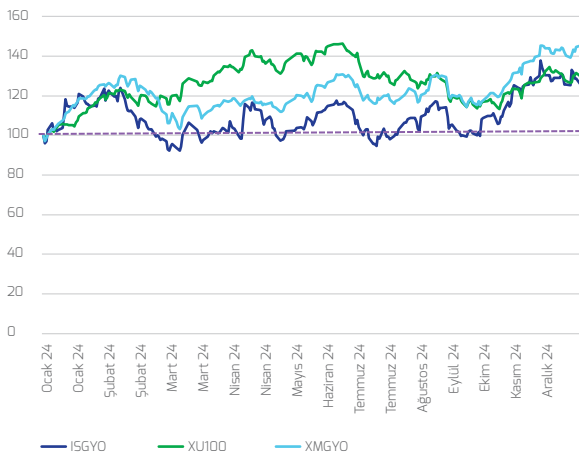
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 18 milyar TL piyasa değeri büyüklüğü ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %3,51'ini temsil etmektedir.

2024 yılında, Türk Lirası bazında; BIST 100 Endeksi %32 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %21 oranında değer kazanmıştır.

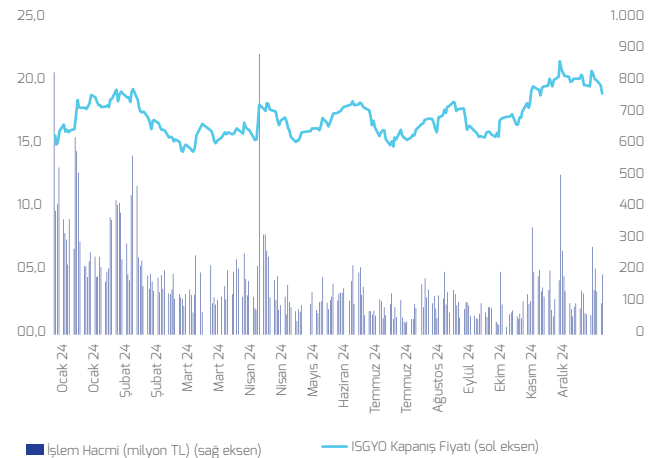
Yıldız Pazar'da işlem gören Şirket hisse senedinin 2024 yılı günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 160 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Hisse Senedi Performansı	31.12.2023	31.12.2024
Piyasa Değeri (milyon TL)	14.870	17,986
Piyasa Payı (%)	4,5	3,51
Pay Başına Kâr (TL)	4,72	0,11
F/K Oranı	4,75	6,3
F/DD	0,55	0,54

BIST 100 Endeksi, GYO Endeksi, ISGYO Karşılaştırma



ISGYO İşlem Hacmi ve Fiyat



Halka arz edilen İş GYO, Borsa'da işlem görmeye başladı.

1999

Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.

2006

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.

2015

İş GYO'nun Tarihinden Satır Başları

1999

- Halka arz edilen İş GYO, Borsa'da işlem görmeye başladı.

2004

- İstanbul'un en değerli lokasyonunda, Kanyon Karma Projesi'nin temeli atıldı.

2005

- Şirket, Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi" ödülüne layık görüldü.

2006

- Türkiye'nin ilk yarı açık alışveriş merkezi Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.
- Ciytscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü Kanyon AVM'ye verildi.

2007

- Anahtar teslim proje modeliyle geliştirilen Esenyurt Hipermarket Projesi hizmete açıldı.

2009

- Ece Türkiye lehine 72 yıllık üst hakkı tesis edilerek bölgesel alışveriş merkezi olan Marmara Park'ın yatırımı başlatıldı.

2010

- Kapadokya Lodge Otel ve Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dâhil edilerek turizm yatırımları ivme kazandı.

2011

- Sign of The City ödüllü Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi'nin inşaatı ve satışı başladı.

2012

- Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.
- İzmir'in ilk karma projesi Ege Perla'nın temeli atıldı.
- T. İş Bankası A.Ş. için anahtar-teslim proje modeliyle geliştirilen Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi'nin ve Tuzla Karma Projesi'nin inşaat faaliyetleri başladı.

2013

- Taksim Ofis Lamartine Projesi tamamlanarak faaliyete açıldı.

2014

- Topkapı'da geliştirilecek konut projesi için arsa satın alınarak İş GYO - NEF yatırımının ilk adımı atıldı. İstanbul'un hızla gelişen bölgesi Kartal'da yer alan Manzara Adalar Projesi'nin lansmanı yapıldı.

2015

- İstanbul Projesi'nin lansmanı yapıldı.
- İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.
- Kartal Manzara Adalar Projesi reklam filmi ile Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri'nde bronz ödülün sahibi olundu.
- Kartal Manzara Adalar Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Pazarlama Kampanyası ile Premium Proje seçildi.
- İstanbul Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Mimari Tasarım kategorisinde ödülün sahibi oldu.
- Türkiye İş Bankası A.Ş. Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve

Tuzla Karma Proje Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Ofis kategorisinde ödülün sahibi oldu.

2016

- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi tamamlanarak faaliyete geçti. Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi'nin faaliyete geçmesiyle birlikte kira gelirlerinde önemli bir artış yaşandı.
- Tuzla'da gerçekleştirilmesi planlanan konut yatırımının arsası satın alındı.
- Kartal Manzara Adalar Projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Çok Katlı Konut Projesi ödülünün sahibi oldu.
- Kadıköy'de planlanan otel yatırımı projesine %45 oranında ortak olundu.

2017

- Ege Perla Alışveriş Merkezi açıldı.
- Ege Perla Projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Ofis ve En İyi Yerel Merkezli AVM ödülleri sahibi oldu.

2018

- Kartal Manzara Adalar Projesi'nde teslimler başladı.
- İstanbul'da 1. ve 2. etapların teslimlerine başlandı.

2019

- "The ONE Awards Bütünleşik Pazarlama Ödülleri'nin, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü kategorisinde "Yılın İtibarlısı" ödülüne layık görüldü.

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi Altunizade'deki arsa üzerinde planlanan projenin geliştirme çalışmalarına başlandı.

2021

Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin imzacısı oldu.

2023

BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne girdi.

2024

- Kartal Manzara Adalar Projesi bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanların menkul kıymetleştirilmeye konu edilerek İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devri gerçekleştirildi.
- Kapadokya Lodge Otel'in satışı gerçekleştirildi.
- İnistanbul'da 3. etap teslimleri tamamlandı.
- Tuzla Karma Proje'de yer alan ofis binası ile Tuzla Meydan Çarşısı'nda yer alan bazı ticari alanlar Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satıldı.

2020

- İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Ömerli Mahallesi'nde villa ruhsatlı arsa alındı.
- İnistanbul Projesi'nin 4. etabında teslimler büyük oranda tamamlandı.

2021

- İstanbul ili, Üsküdar ilçesi Altunizade'deki arsa üzerinde planlanan İş GYO - Tecim Yapı ortaklığındaki projenin geliştirme çalışmalarına başlandı.
- İstanbul ili, Çekmeköy ilçesindeki arsa üzerinde gerçekleştirilen ve Kasaba Evleri'nin parçası niteliğindeki 16 villadan oluşan projenin inşaat faaliyetlerine başlandı. Projenin satış süreci tamamlandı.

2022

- Kasaba Evleri Projesi'nin parçası niteliğindeki 16 villadan oluşan projenin teslimi tamamlandı.
- Kasaba Evleri Projesi kapsamında toplam alanı yaklaşık 73 bin m² olan proje arsaları portföye dâhil edildi.

- Balmumcu binası portföye dâhil edildi.
- Litus İstanbul Konut Projesi'nin inşaatına yıl içerisinde devam edildi.
- Profilo AVM'nin portföye dâhil edilmesine karar verildi.

2023

- Litus İstanbul Konut Projesi'nin inşaat ve satış faaliyetlerine devam edildi.
- Balmumcu Projesi'nin geliştirme çalışmalarına devam edildi.
- Tuzla'da portföyüne dâhil ettiği yaklaşık 53 bin m² alana sahip arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarına devam edildi.
- Kasaba Evleri Projesi kapsamında portföyüne dâhil ettiği arsa üzerinde 165 villadan oluşan projenin geliştirme çalışmaları devam etti.
- UN Global Compact ve UN Women ortaklığında oluşturulan Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin imzacısı oldu.
- Profilo AVM'nin portföye dâhil edilmesinin ardından, Artas İnşaat ile proje geliştirilmek üzere arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandı.
- İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin inşaat faaliyetleri önemli ölçüde tamamlandı.

2024

- Litus İstanbul Konut Projesi büyük ölçüde tamamlanarak, projede konut teslimlerine Haziran 2024 itibarıyla başlandı. Aynı zamanda projenin satış faaliyetlerine devam edildi.

- Balmumcu Projesi'nin arsasında bulunan eski binanın yıkım çalışmaları tamamlandı ve geliştirme çalışmalarına devam edildi.
- İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin inşaat faaliyetleri tamamlandı.
- Dijital dönüşümünü hızlandırmak amacıyla MDSap ile stratejik bir iş birliğine giderek SAP S/4 HANA Rise Projesi'ni başlattı. Proje, Şirketin tüm iş süreçlerinin dijitalleştirilmesi ve otomasyonu gibi kritik hedeflere ulaşmasını sağlayacak.
- Sürdürülebilirlik politikaları kapsamında çevresel, sosyal ve yönetim alanlarındaki çalışmalarıyla BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne girdi.
- İstanbul ili, Esenyurt ilçesi 21 Ada 110 parsel (üzerinde Marmara Park Alışveriş Merkezi bulunmaktadır) ile bitişiginde bulunan 102 ve 103 no'lu parsellerin Ekim ayında satışı gerçekleşti.
- İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, İş Kuleleri Kompleksi'nde yer alan 50 numaralı bağımsız bölümü Türkiye İş Bankası A.Ş.'den satın alarak portföyüne dâhil etti.
- Kasaba Evleri Projesi kapsamında portföyüne dâhil ettiği 138 dönüm arsa üzerinde geliştirilen ve 165 villadan oluşan Kasaba Modern Projesi'nin lansmanı yapılarak, ilk etapta yer alan 61 villa satışa sunuldu.

Kurulduğumuz günden bu yana, tamamlamış olduğumuz nitelikli projelerle faaliyetlerimize yön verdik. **Hem tüm paydaşlarımıza hem de ülkemize daha fazla değer yaratma yaklaşımımıza uygun olarak dengeli ve istikrarlı büyümemizi sürdürdük.**

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı



sağlam imza

büyüme

Türkiye ekonomisi, dünya genelinde yaşanan parasal sıkılaşma, ekonomik ve jeopolitik risklere rağmen 2024 yılında büyümesini sürdürdü.

Değerli Paydaşlarımız,

2024 yılı küresel, ekonomik ve jeopolitik belirsizliklerin gölgesinde geçti.

2024 yılı, dünya ekonomisinin toparlanma ve belirsizlik unsurlarını bir arada yaşadığı bir sene oldu. Pandemi sonrası tedarik zincirlerinin yeniden şekillenmesi, jeopolitik gerginlikler ve enerji piyasalarındaki dalgalanmalar, küresel büyümeyi baskı altına alırken, bölgesel farklılıklar daha belirgin hale geldi. Dünya ekonomisinde beklenen büyümenin bir türlü gerçekleşmemesi, ayrıca başta ABD olmak üzere birçok ülkede -özellikle de Türkiye'nin ana pazarı olan Avrupa ülkelerinde- seçimlerin yaşanması da bu belirsizliği destekledi.

Enflasyon, birçok ülkede halen hedef seviyelerden uzak olsa da büyük merkez bankalarının sıkı para politikaları kademeli sonuçlar vermeye başladı. ABD ve Avrupa Merkez Bankası, faiz oranlarını kontrol altında

tutarken, Çin gibi ekonomiler büyümeyi teşvik eden politikalarla denge arayışını sürdürdü.

IMF, 2024 yılı için küresel büyümeyi yüzde 3,2 olarak tahmin etti. IMF ve Dünya Bankası tahminleri 2025'te ülkelerin büyüme hızlarının ılımlı seviyelerde kalacağını ve gelişmekte olan ekonomilerin lokomotif rolü üstleneceğini gösteriyor. Öte yandan tüm dünyada izlenen faiz oranlarındaki düşme eğiliminin, likiditenin farklı alanlara özellikle de yatırıma dönmesi için bir zemin oluşturması bekleniyor. Buna karşılık, ABD'de yeni başkanlık döneminde, özellikle korumacı politikaların yükselişe geçişi ile birlikte küresel toparlanmanın duraksayacağı yönündeki görüşler ağırlık kazanıyor.

Öte yandan Türkiye ekonomisi, dünya genelinde yaşanan parasal sıkılaşma, ekonomik ve jeopolitik risklere rağmen 2024 yılında büyümesini sürdürdü. TÜİK verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ekonomimiz %3,2

büyüdü. IMF'ye göre, yılın tamamında ekonomimizin %3 büyüme kaydedeceği tahmin ediliyor.

2024, Türkiye'de ekonomi yönetiminin enflasyonla mücadelede sıkı para politikalarını benimsediği ve bu politikalarda kademeli sonuçlar elde edildiği bir dönem oldu. Merkez Bankası'nın politika faizlerini artırarak enflasyonu düşürme hedefi, Türk Lirası'nın değerini koruma ve fiyat istikrarını sağlama açısından önem arz ederken, TCMB rezervlerindeki artış, ülke kredi notunda yükselme ve risk primlerinde gerileme gibi başarıları beraberinde getirdi.

Özellikle son dönemde yürütülen ekonomik politikaların sonucunda enflasyonda düşüş eğiliminin başladığı görülürken, TÜFE yılı %44,4 seviyesinde tamamladı. Elbette sıkılaşmaya yönelik politikaların kredi hacmini ve iç talebi baskılaması ile büyümeyi kısıtlayan sonuçları da oldu ancak istikrarın

2025 yılında mevcut projelerimize devam ederken, **yeni projelerimizi hayata geçirmek üzere planlarımız doğrultusunda çalışmalarımızı sürdüreceğiz.**

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

sağlanabilmesi açısından ortaya çıkan bu durumun geçici olacağını öngörüyoruz. Bu minvalde 2025 yılını iyi değerlendirilmesi gereken bir dönem olarak görüyoruz. TCMB tarafından temkinli bir faiz indirim sürecine geçilen 2025, enflasyonun kontrol altına alınmasıyla birlikte, sıkı para politikasından kademeli şekilde çıkışın sürdüğü bir yıl olacaktır.

Gayrimenkul, ekonomimiz için lokomotif sektörlerden biri olarak konumunu güçlendirecek.

2024 yılında Türkiye gayrimenkul sektörü, ekonomik zorluklara rağmen büyüme gösterdi. Özellikle yılın üçüncü çeyreğinde artma eğilimi güçlenen konut satışları, Aralık ayında en yüksek seviyesine çıkarak yılı artışla tamamladı.

Konut satışları artarken ipotekli satışlarda ve reel konut fiyat endeksinde düşüşler yaşandı. Bunun yanında inşaat maliyetlerindeki artış ve ekonomik koşullar, sektörü olumsuz yönde etkiledi.

Ofislere dönüşün artması, bölge değiştirme ve bina kullanım alanını küçültme yönelimi gibi etkenlerle ofis tarafında da hareketlilik yaşandı. İstanbul Finans Merkezi bölgesi dışında yeni arzın oldukça sınırlı olduğu, Merkezi İş Alanı (MİA) Avrupa'da, özellikle Levent-Maslak hattında doluluk oranı çok yüksek seyretti. Bunun yanı sıra aylık kira bedelleri de dolar cinsinden bakıldığında yüksek düzeyde oluştu. Perakende tarafında da canlılık dikkat çekerken, AVM'lerdeki tüketim hareketliliği, kira gelirlerinin dolar bazında artmasını sağladı. Ancak

ofislerde olduğu gibi, AVM'lerde de yeni arzın sınırlı olduğu bir dönem oldu.

25. yılımızı kutlarken...

Kurulduğumuz günden bu yana, tamamlamış olduğumuz nitelikli projelerle faaliyetlerimize yön verdik. Hem tüm paydaşlarımıza hem de ülkemize daha fazla değer yaratma yaklaşımımıza uygun olarak dengeli ve istikrarlı büyümemizi sürdürdük. İş Bankası'nın yüz yıllık gücü ve deneyimi, şirketimiz açısından çok önemli bir değer. Bu yüz yıllık birikim gelecek hedeflerimizi oluşturmamıza, iş yapış biçimimize büyük bir katkı sağlıyor.

Şirketimizin de 25'inci yılını kutladığı 2024, İş GYO açısından oldukça önemli bir yıl oldu. Bugüne kadar 1,5 milyon metrekarenin üzerinde proje gerçekleştirirken sektörümüzde kalite



ve güven sembolü olarak kabul gören çalışmalara “sağlam imza” atmanın haklı gururunu yaşadık.

Oldukça yetenekli, her biri konusunda uzman çalışan kadromuz, proje ortaklarımızdan yüklenicilerimize, danışmanlık aldığımız şirketlerden çalıştığımız finans kuruluşlarına kadar tüm ekosistemimiz “örnek ve güvenilir olma” vizyonu ile hareket ediyor. Bu kurumsal yetkinlik ve avantajlarımızı iş yapış biçimimize yansıtıyoruz.

Konut piyasasında canlanma sinyalleri ve 2025 beklentileri

2024’ün ikinci yarısından itibaren konut satış rakamlarının yukarı yönlü seyretilmesini, sektöre yönelik umut verici bir gelişme olarak değerlendiriyoruz. 2025’te yapılması beklenen faiz indirimlerinin piyasaya hareketlilik getireceğini söyleyebiliriz.

Bireysel talepte artış beklenirken, özellikle ilk ev alıcıları ve yatırımcılar konut piyasasında aktif rol oynayabilir. Ticari gayrimenkulde ise piyasanın seyrini, ekonomik koşulların yanı sıra teknolojik ve çevresel faktörlerin de etkilemesi bekleniyor.

2025 yılı hem küresel hem de yerel ölçekte gayrimenkul piyasası için fırsatlar ve zorluklar barındırıyor. Stratejik kararlar alınırken ekonomik göstergeler, sektörel trendler ve sürdürülebilirlik kriterlerini dikkate almak büyük önem taşıyor.

İş GYO olarak bu dönemde, ortamı iyi analiz ederek projelerimize devam edeceğiz. Mevcut projelerimize devam ederken, yeni projelerimizi hayata geçirmek üzere planlarımız

doğrultusunda çalışmalarımızı sürdüreceğiz. Hem şirketimiz hem de tüm hissedarlarımız için katma değer yaratmaya devam edeceğiz.

Yönetim Kurulumuz adına, daha iyi bir geleceğe inanan ve katkı sunan tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Can Yücel
Yönetim Kurulu Başkanı

Piyasa deneyimimiz ve uzmanlığımızla doğru strateji ve aksiyonlar uygulayarak **25'inci yaşımızı kutladığımız 2024 yılını başarılı sonuçlarla tamamladık.**

Genel Müdür'ün Mesajı



üretim yılı

47,2 milyar TL

Dengeli bir portföye sahip olan şirketimizin toplam portföy değeri 2024 yılı sonunda 47,2 milyar TL'ye ulaştı.

Değerli Paydaşlarımız,

25'inci yaşımızı kutladığımız 2024 yılını hedeflerimiz doğrultusunda başarıyla tamamladık.

Küresel ve yerel ölçekte yaşanan parasal sıkılaşma, her sektörü olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiledi. Bu zorlu şartlara rağmen, piyasa deneyimimiz ve uzmanlığımızla doğru strateji ve aksiyonlar uygulayarak 2024 yılını başarılı sonuçlarla tamamladık.

25'inci yaşımızı kutladığımız 2024 yılında ana odağımız devam eden projelerimiz oldu. Kuluçka dönemi olarak değerlendirdiğimiz ve yeni projelerle yeni yatırımların hazırlıklarını yürüttüğümüz, yüksek faiz ve enflasyonun yaşandığı önceki 2 yılın ardından, 2024'ü üretim yılı olarak değerlendirdik. Konut tarafında Altunizade'de yer alan Litus İstanbul projemizi büyük ölçüde tamamlayarak ev teslimlerine başladık. 2024 yılında teslimlerle beraber satışlarımız da hızlanarak devam etti. Yine 2024 yılı içerisinde İstanbul Finans Merkezi projemizi tamamladık. İstanbul Ömerli'de Tecim iş birliğiyle hayata

geçirdiğimiz ve doğa ile iç içe yaşamı modern bir tarzla birleştiren Kasaba Evleri'nin son etabı olan toplam 165 villalık Kasaba Modern projesinin ilk etabındaki 61 adet villamızı 2024 Kasım ayında satışa sunduk.

İş GYO olarak tüm paydaşlara değer yaratmak hedefiyle çıktığımız bu yolda 25 yılda sadece konut sektöründeki yatırımlarımızla 1,5 milyon metrekarenin üzerinde inşaat alanında 5 bine yakın konut teslim ettik. Projelerimize 2025 yılında yenilerini eklemek üzere çalışmalarımızı sürdürüyoruz.

Diğer yandan, 2024 yılının Ekim ayında portföyümüzde yer alan ve üzerinde Marmara Park Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu arsanın satışını gerçekleştirerek, bu satıştan elde ettiğimiz gelirin bir kısmını da kira geliri yaratan gayrimenkul varlıklarının genişletilmesi kapsamında değerlendirerek İş Kuleleri Kompleksi'nde yer alan toplam 5954 metrekarelik bir gayrimenkul portföyümüze dahil ettik.

Tüm bu çalışmalar neticesinde dengeli bir portföye sahip olan Şirketimizin toplam portföy değeri 2024 yılı sonunda 47,2 milyar TL'ye ulaştı. 2024 yılında, toplam aktif büyüklüğümüz 47,7 milyar TL, özkaynaklarımız ise 39,1 milyar TL ile güçlü seviyesini korudu. 2024 yıl sonu itibarıyla portföy dağılımımızın %64,3'ünü ofis, %18,3'ünü perakende, %10,5'ini proje, %0,4'ünü arsa yatırımlarımız ve kalan %6,5'i ise stoklarımız oluşturdu.

BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olduk.

2024'te Şirketimizin sürdürülebilirlik politikaları kapsamında çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) alanlarındaki çalışmalarımızı hızlandırarak, daha iyi bir dünya için sürdürülebilirlik dönüşümünü tüm iş süreçlerimize uyarladık. Bunun bir göstergesi olarak ESG Risk Skoru'nda düşük risk kategorisinde yer almaktan gurur duyuyoruz. Bu da bize uzun vadeli değer yaratma hedeflerimize olan bağlılığımızın uluslararası ölçekte takdir edildiğini göstermektedir.

Adil, şeffaf, hesap verilebilir ve sorumluluk ilkelerinden oluşan yönetim anlayışımız ekseninde **başta gezegenimiz olmak üzere ülkemiz, çalışanlarımız ve paydaşlarımız için değer yaratmayı sürdüreceğiz.**

Genel Müdür'ün Mesajı

Sürekli gelişme sağladığımız ÇSY performansımızla da 2024 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında BİST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olan üç şirketten biri olduk.

Sektörde toparlanma eğiliminin güçlenmesini bekliyoruz.

2024 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %20,6'lık bir artış gösterdi. Yılın üçüncü çeyreğinde artışa geçen konut satışları, yıl sonunda faiz oranlarının aşağı yönde hareketleneceği ve konut fiyatlarının yükselmeye başlayacağı beklentisinin de etkisiyle son çeyrekte ivme kazandı.

Konutlarda reel fiyat düşüşü belli oranda alıcıları teşvik etmekle birlikte ilk el konut fiyatlarının artan inşaat maliyetleri ile yine de yüksek seviyesini koruyor olması, konut arzındaki yetersizlik ve kredi imkânlarının kısıtlı kalması sonucunda ilk el konut satışlarında kısıtlı bir artış sağlanabildi. İkinci el konut satışlarının toplam satışlardaki payı ise %70 seviyelerine yakın seyretti.

Döviz bazında artan konut fiyatları, süregelen enflasyonist ekonomik konjonktür, konut kredisi imkanının olmaması gibi nedenlerle yabancılara konut satışları 2024 yılında da azalmaya devam etti.

Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlama eğilimine rağmen, yeni ofis arzının düşük olması, birincil kiraların hem TL hem de ABD doları bazında yükselmeye devam etmesine neden olurken yeni kiralamalarda yavaşlama izlendi. Son dönemde A sınıfı ofislere artan talep nedeniyle Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranı, 2024 yılında oldukça düşük seviyeleri gördü.

2024 yılı perakende sektöründe, talebin ve doluluk oranlarının arttığı ve buna bağlı olarak da geçen yıllara oranla ciroların da artış gösterdiği bir yıldır. Bunun yanı sıra ziyaretçi sayılarında artışlar gözlemlendi. Ancak yeni tüketici alışkanlıkları ve yüksek enflasyon sebebiyle ziyaretçi sayılarındaki artışın doğru orantılı olarak satışlara yansıdığı söylenemez. Ayrıca bu yıl da, yatırımcılar boşluk oranlarını azaltabilmek için stratejik dönüşümlere odaklandı ve gayrimenkullerde yapısal değişikliklere gitti.

250'den fazla alt sektörü etkileyen gayrimenkul sektörü, Türkiye'nin ekonomik büyümesine katkı sağlayan en önemli sektörlerden biri olmayı sürdürüyor. Sektörümüzün 2025 yılı ajandasında ilk sırada, bekleyen talebi karşılamaya dönük hareketliliğin olacağını söyleyebiliriz. Özellikle konut kredisi faiz oranları ve tüketici güven endeksi gibi göstergelerin sektörün 2025'teki yönü üzerinde belirleyici olmasını bekliyoruz.

Gayrimenkul sektörü için önümüzdeki iki yılın kritik olacağını düşünüyoruz. Enflasyon tarafında düşüş sinyalleri geliyor. Faizlerin düşmesi ve konut kredilerinin daha erişilebilir hale gelmesiyle biriken talebin açığa çıkacağını, daha çok dengelenme yılı olarak kabul ettiğimiz 2025'in ardından, sektörün 2026'dan itibaren yeniden canlılık kazanacağını öngörüyoruz.

Yaşanabilir ve sürdürülebilir şehirlere katkı sunmayı sürdürüyoruz.

İş GYO olarak Türkiye gayrimenkul sektörüne katma değer sağlama, paydaşlarımız için sürdürülebilir fayda yaratma ve modern şehir yaşamına öncülük etme hedefimiz doğrultusunda çalışmalarımızı sürdürüyoruz.



2025 yılı Şirketimiz için yine oldukça hareketli bir yıl olacak. Litus İstanbul ve Kasaba Modern projelerimizin satışı devam edecek.

Gayrettepe’de 70 üniteden oluşan ve butik olarak nitelendirilen Balmumcu Rezidans projemiz için arsada bulunan eski binanın yıkım çalışmalarını tamamladık, yapım aşamasına geçeceğiz. Tuzla konut projemiz ise yaklaşık 1.100 konut ve 19 ticari üniteden oluşacak ve önemli bir büyüklükte. Bu projemiz için piyasayı yakından izliyoruz. Yapımı için konut kredilerindeki kısıtın çözülmesini diğer taraftan da alıcının alım gücünün biraz toparlanmasını bekliyoruz. Eski Profilo AVM’nin olduğu yerde dönüşüm kapsamında değerlendirilerek geliştirme çalışmaları yapılan projeyi anlaşma kapsamında Artas İnşaat yürütüyor. 2025 ve 2026 yıllarında bu projelerden önemli nakit girişi bekliyoruz.

Önümüzdeki dönemde, sürdürülebilirlik yol haritamızda; “Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar”, “Sorumlu Tüketim ve Üretim”, “Temiz Su ve Sanitasyon” ve “İklim Eylemi” başlıklı BM Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarını destekleme hedefiyle faaliyetlerimizi sürdüreceğiz. Gayrimenkul portföyünde, LEED ve BREEAM gibi dünya çapında kabul görmüş yeşil bina sertifikasyonlarının da sahibi olarak enerji verimliliği yüksek, çevre dostu yeşil bina projeleriyle hem çevreye duyarlı hem de ekonomik değer yaratan yatırımlarımıza devam edeceğiz.

Öte yandan dijitalleşme süreçlerimizi hızlandırarak, gayrimenkul yönetiminden müşteri deneyimine kadar her alanda teknolojiyi daha etkin kullanıyoruz. Akıllı bina sistemleri ve veri analitiği uygulamalarını projelerimizde yaygınlaştırmayı planlıyoruz.

Adil, şeffaf, hesap verilebilir ve sorumluluk ilkelerinden oluşan yönetim anlayışımız ekseninde başta gezegenimiz olmak üzere ülkemiz, çalışanlarımız ve paydaşlarımız için değer yaratmayı sürdüreceğiz.

Başarılarımızı ve geleceğimizi paylaştığımız ana hissedarımıza, yönetim kurulumuza; pay sahiplerimize, çalışanlarımıza ve iş ortaklarımıza katkı ve güvenleri için en içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Ö. Barlas Ülkü
Genel Müdür

Yönetim Kurulu



CAN YÜCEL

Yönetim Kurulu Başkanı

Üniversite öğrenimini 1999 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü'nde tamamlayan Sayın Can Yücel, aynı yıl Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Stajyer Müfettiş Yardımcısı olarak çalışma hayatına başlamıştır. Sayın Yücel, 2008 yılında KOBİ Kredileri Tahsis Bölümü'nde Müdür Yardımcılığı, 2009 yılında Kurumsal Krediler Tahsis Bölümü'nde Müdür Yardımcılığı, 2011 yılında aynı bölümde Birim Müdürü, 2016 yılında Kurumsal Krediler Tahsis Bölüm Müdürü ve 2020 yılında Başkent Kurumsal/Ankara Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. Harvard Business School - İleri Düzey Yöneticilik Programı'nı tamamlayan Sayın Yücel, 26 Ağustos 2021 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı'na atanmıştır. 21 Mart 2023 tarihinden itibaren İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nda görev yapmakta olan Sayın Yücel'in aynı zamanda Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Joint Stock Company İşbank şirketinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak grup içi görevleri bulunmaktadır. Sayın Yücel Türkiye Bankalar Birliği Risk Merkezi Yönetimi Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



MURAT KARLUK ÇETİNKAYA

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Murat Karluk Çetinkaya, aynı üniversiteden Mühendislik Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Sayın Çetinkaya 1994-2000 yılları arasında muhtelif özel firmalarda İnşaat Yüksek Mühendisi olarak görev yapmıştır. Sayın Çetinkaya 2000 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü'nde İnşaat Yüksek Mühendisi olarak göreve başlamış; 2011 yılında İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü Müdür Yardımcılığı, 2017 yılında aynı müdürlükte Birim Müdürlüğü görevlerini üstlenmiş ve 30 Haziran 2020 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Müdürü olarak atanmıştır. İş GYO'da 10 Temmuz 2020 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Çetinkaya, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği ve Başkan Vekilliğinin yanı sıra grup içi görev olarak 2017 yılından itibaren İş Portföy A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.



ÖMER BARLAS ÜLKÜ

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Ömer Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Sayın Ülkü kariyerine 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yılları arasında Türkiye İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Sayın Ülkü, 2008 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye İç Denetim ve Kontrol Müdürü olarak atanmıştır. 2012 yılında Şirketin Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Sayın Ülkü, 2012-2021 yılları arasında İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı, 2021 yılından itibaren de bu iş birimlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 31 Temmuz 2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sayın Ülkü, aynı zamanda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir. Grup içi görev olarak Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



ÖZCAL KORKMAZ

Yönetim Kurulu Üyesi

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olan Sayın Özcal Korkmaz, kariyerine 1970 yılında Milli Prodüktivite Merkezi'nde başlamıştır. Sayın Korkmaz, 1972-1975 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzman Yardımcısı, 1975-1980 yılları arasında Hesap Uzmanı, 1980-1985 yılları arasında Baş Hesap Uzmanı, 1985-1987 yılları arasında Ankara Defterdarlığı'nda Defterdar Yardımcısı Vekili, 1987-1989 yılları arasında Ankara Defterdarı olarak görev yapmıştır. Sayın Korkmaz, 1989-1994 yılları arasında T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuş ve 1994 yılında emekliye ayrılmış; 2009-2015 yılları arasında Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Yönetim Kurulu Başkanlığını yapmıştır. 31 Mart 2017 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Sayın Korkmaz, 31 Mart 2020 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği görevinde bulunmuştur. 2016 yılından 31 Temmuz 2024 tarihine kadar Korkmaz Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı olan Sayın Korkmaz, 2024 yılı Haziran ayında İstanbul Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Sosyoloji Lisans Bölümü'nü bitirmiştir. Sayın Korkmaz 29 Nisan 2020 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.



MURAT DOĞAN

Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Doğan, 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı yıl içerisinde Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı bölümde görevini Bölüm Müdürü olarak sürdürmektedir. 2010-2012 yılları arasında İş GYO'da Denetim Kurulu Üyesi olan Sayın Doğan, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Doğan'ın Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş., Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Güv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. ve Is Technology Investments B.V. 'de Yönetim Kurulu Başkanı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İş Enerji Yatırımları A.Ş., İşbank AG, Maxis GSPY Temiz Enerji GSYF Yatırım Komitesi, Trakya Yatırım Holding A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye İş Bankası Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü'nde Üye olarak grup içi görevi bulunmaktadır.



VAHİDE UYAR

Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Vahide Uyar, Bilkent Üniversitesi, İşletme Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olmuş ve iş hayatına 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Bireysel Krediler Bölümü'nde Stajyer Kredi Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 2007 yılında Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü'nde Müdür Yardımcısı, 2011 yılında Bireysel Krediler Bölümü'nde Birim Müdürü olarak görev yapan Sayın Uyar, 2022 yılında aynı bölüme Bölüm Müdürü olarak atanmış olup hâlen Bireysel Krediler Bölüm Müdürlüğü görevini yürütmektedir. Sayın Uyar, 26 Mart 2024 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Ayrıca, Sayın Uyar, Türkiye İş Bankası A.Ş. Bireysel Bankacılık Ürün Bölüm Müdürü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak grup içi görevlerini yürütmektedir.

Yönetim Kurulu



PROF. DR. OĞUZ CEM ÇELİK

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik, aynı üniversitede 1990 yılında "Yüksek Lisans Programını", 1996 yılında ise "Doktora Programını" tamamlamıştır. 2001-2003 yılları arasında ABD'de, State University of New York (SUNY) at Buffalo'da yapısal deprem mühendisliği konularında doktora sonrası araştırmacı olarak bulunmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesi'nde 1989-1996 yılları arasında Araştırma Görevlisi, 1997-2001 yılları arasında Yardımcı Doçent, 2001-2010 yılları arasında ise Doçent olarak görev yapan Sayın Çelik aynı zamanda 2010-2017 yılları arasında Bilgi Üniversitesi'nde, 2019-2021 yılları arasında ise Beijing University of Technology'de Misafir Profesör olarak görev almıştır. Hâlen İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Yapı ve Deprem Mühendisliği Birimi'nde tam zamanlı Öğretim Üyesi olarak görev yapmakta olan Sayın Çelik, Mart 2023'ten itibaren Türkiye Ulusal Risk Kalkanı Modeli kapsamında "Yeni Yapı Teknolojileri Kurulu" üyesi ve Ekim 2023 itibarıyla ise İTÜ Senatosunda Mimarlık Fakültesi Senatörü olarak görev almaktadır. Sayın Çelik, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO'da bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Başkanı'dır. Sayın Çelik'in, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.



MEHMET GÖKPINAR

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Sayın Mehmet Gökpınar, 1985 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. Sayın Gökpınar 1992-1995 yılları arasında Diyarbakır İdare Mahkemesi, 1995-1997 yılları arasında Manisa İdare Mahkemesi ve 1997-2000 yılları arasında Aydın İdare Mahkemesinde üye olarak; 2000-2005 yılları arasında Muğla İdare Mahkemesi, 2005-2014 yılları arasında Edirne Bölge İdare Mahkemesinde Başkan olarak görev almıştır. 2014 yılından itibaren 1 yıl süreyle Hakimler Savcılar Yüksek Kurulu Yedek Üyesi olarak görev yapmıştır. 15.12.2014 tarihinden itibaren Danıştay 6. Daire Üyesi olarak görev yapan Sayın Gökpınar, 20.03.2024 tarihi itibarıyla emekliye ayrılmıştır. Sayın Gökpınar, 26 Mart 2024 tarihinden itibaren İş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı'dır. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi ve grup dışı görevi bulunmamaktadır.



İLKA Y ARIKAN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında Hacettepe Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Sayın Arıkan, 1998 yılında The Wharton School, University of Pennsylvania'da Executive MBA programını tamamlamıştır. 1989-2001 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Denetleme Dairesi'nde görev yapan ve vadeli işlem borsalarının Türkiye'de kurulabilmesi hakkında hazırladığı uzmanlık teziyle 1992 yılında Denetçi olarak atanan Sayın Arıkan görev yaptığı dönemde ağırlıklı olarak finansal kurumların denetlenmesi ve düzenleme çalışmalarında görev almıştır. 2001-2021 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde görev yapan Sayın Arıkan, TSPB'de 2001-2002 yılları arasında İnceleme ve Hukuk İşleri Bölümü'nde Müdür, 2002-2004 yılları arasında İnceleme ve Hukuk İşleri ile İdari ve Mali İşler Bölümlerinden sorumlu Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev almış; 2004-2021 yılları arasında TSPB'nin Genel Sekreterliğini yapmıştır. 2004 yılında Vadeli İşlemler ve Opsiyon Borsası A.Ş.'nin, 2005 yılında Gelişen İşletmeler Piyasaları A.Ş.'nin, 2019 yılında Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.'nin, 2019 yılında Ulusal Derecelendirme Şirketinin kuruluş ve 2013 yılında İMKB'nin Borsa İstanbul A.Ş.'ye dönüşüm çalışmalarını Birlik tarafında koordine eden Sayın Arıkan, 2014 yılında ise TSPAKB'nin TSPB'ye dönüşüm sürecini gerçekleştirmiş; 2005 yılında Gelir Vergisi Kanunu'ndaki sermaye piyasası araçlarının vergi rejimi reformu ile 2007 yılındaki ilk hazırlık toplantılarından itibaren İstanbul Finans Merkezi çalışmalarında görev almıştır. 2004-2006 yılları arasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de, 2011-2021 döneminde de Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Sayın Arıkan, 2006-2021 döneminde TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği, 2004-2021 yılları arasında da Vergi Konseyi Üyeliği görevlerini yürütmüştür. TSPB'nin üye olduğu yurtdışı kurumlardan Uluslararası Sermaye Piyasaları Düzenleyicileri Örgütü'nün (International Organization of Securities Commissions-IOSCO) 2012 yılında, Uluslararası Menkul Kıymet Birlikleri Konseyi'nin (International Council of Securities Associations-ICSA) 2010 yılında ve Asya Menkul Kıymetler Forumu'nun (Asia Securities Forum-ASF) 2019 yılındaki Genel Kurul toplantıları Sayın Arıkan koordinatörlüğünde İstanbul'da düzenlenmiştir. Sayın Arıkan meslek hayatına, Kurucu Ortak olduğu Aktio Danışmanlık'ta devam etmektedir. Sayın Arıkan, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olup İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği haricinde grup içi görevi bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

26.03.2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında, görev süreleri bitmiş olan yönetim kurulu üyeleri Sayın Kubilay Aykol ve Sayın Arzu Erdem'in yerine, bir sonraki genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sayın Vahide Uyar ve Sayın Mehmet Gökpınar seçilmiştir. Görev süresi dolan diğer 7 üye ise yeniden seçilerek görevlerine devam etmiştir. Yapılan Yönetim Kurulu görev dağılımı çerçevesinde Sayın Can Yücel Yönetim Kurulu Başkanlığı'na, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Karluk Çetinkaya ise Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne getirilmiştir.

Ayrıca Şirket'te Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sayın Kaan Özsoy 31.12.2024 tarihinde emeklilik sebebiyle görevinden ayrılmış, 09.12.2024 tarihinde Sayın Burak Bakkaloğlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince; genel kurul toplantısını müteakip; Yönetim Kurulu bünyesinde görev dağılımı yapılmış, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelerin Başkan ve üye seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkanı'nın veya Başkan Vekili'nin davetiyle toplanır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin. 13. maddesi çerçevesinde, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkân tanınmıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir. Bunun yanı sıra Yönetim Kurulu kararı ile de gündem belirlenebilir.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde fiziken 5 defa toplanmış ve 168 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yönetim kurulu toplantılarının biri hariç tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiş ve kararlar katılanların oy birliğiyle alınmıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ağırlıklı oy hakkı ve/

veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Raportörlüğü bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma" başlıklı 395. maddesi ve "Rekabet yasağı" başlıklı 396. maddesi kapsamında işlem yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 26.03.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyeleri'ne söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, genel hükümlere tabidir. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da Yönetim Kurulu Üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri hâlinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket ederler. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirketteki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde

yer verilmiş olup herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu Üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiştir.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Can Yücel Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, JSC İşbank Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Türkiye Bankalar Birliği Risk Merkezi Yönetimi Yönetim Kurulu Üyesi olarak, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Murat Karluk Çetinkaya, T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi; Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan Türkiye İş Bankası İştirakler Bölüm Müdürü, Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş., Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Güv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. ve Is Technology Investments B.V. 'de Yönetim Kurulu Başkanı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İş Enerji Yatırımları A.Ş., İşbank AG, Maxis GSPY Temiz Enerji GSYF Yatırım Komitesi, Trakya Yatırım Holding A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye İş Bankası Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü'nde Üye, Sayın Vahide Uyar Türkiye İş Bankası A.Ş. Bireysel Bankacılık Ürün Bölüm

Müdürü, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Şirket Genel Müdürü Sayın Ömer Barlas Ülkü ise Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmekte olup, çalışanlarla birlikte tüm yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hâle getirilmiş; Şirketin Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin konuya ilişkin önerisi çerçevesinde Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 26.03.2024 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu Üyesine ödenecek aylık brüt ücret 90.750 TL olarak belirlenmiş olup, her Yönetim Kurulu Üyesi eşit ücretlendirmeye tabidir. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne sağlanan mali haklar toplamı brüt 9.989 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretlendirilmesinde hisse senedi

opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirketin Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde oluşturulması gereken Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmekte olup, Komite ayrıca Şirket'in Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında da görevlendirilmiştir.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Yönetim Kurulu Komiteleri söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermekte olup, faaliyetleri ile ilgili olarak, uzmanlık gerektiren ve ihtiyaç gördüğü konularda, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanabilmektedir.

Yönetim Kurulu

Komitelere bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız üyelere oluşturmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Üye	Üye	Üye
İlkay Arıkan	Vahide Uyar	Murat Doğan	Ayşegül Şahin Kocameşe
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	(İcracı*)

(*) Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Üye	Üye
Mehmet Gökpınar	Vahide Uyar	Murat Doğan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)

Denetimden Sorumlu Komite

Başkan	Üye
Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	İlkay Arıkan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı olmayan)

Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir Yönetim Kurulu Üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliği için üç bağımsız üyenin adaylık tekliflerini değerlendirmiş ve Yönetim Kuruluna sunmuş, Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız aday listesini kesinleştirmiş ve ilgili sermaye piyasası düzenlemeleri kapsamında söz konusu liste için SPK'ya başvuru yapılmıştır. SPK'nın hakkında olumsuz görüş bildirmediği bağımsız Yönetim Kurulu Üye adayları, özel durum açıklamasıyla tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Yıl içerisinde bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bağımsızlığını ortadan kaldıracak herhangi bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Komitelerin başkan ve üye seçimi yapılırken, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmiş olup, bu kapsamda;

- Komitelere bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri başkanlık etmekte,
- Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşmakta,
- Yatırımcı ilişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nden sorumlu olan üst düzey yönetici Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır.

28.03.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2024 yılı içerisindeki faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve Şirketin kurumsal yönetim uygulamaları kapsamındaki uyum seviyesini artırmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçiren Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 10 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi, yıl içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler kapsamında, Şirketin ilkelere uyumunu gözetmek amacıyla;

- Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere, Şirketin ilgili düzenlemeler kapsamında uyumlu olmasını sağlamak için gerekli çalışmaları yürütmüş,
- Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmiş,

Yönetim Kurulu

- Yatırımcı ilişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün faaliyetlerini etkin olarak gözetmiş,
- Şirketin Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ve Sürdürülebilirlik Raporu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuş ve kamuya açıklanmasını gözetmiş,
- Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş,
- Sürdürülebilirlik konusundaki görev ve sorumlulukları kapsamında sürdürülebilirlik çalışmalarını yönetmiş ve sürdürülebilirlik uygulamalarının hedef, strateji ve iş süreçlerine entegre edilmesini gözetmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu faaliyetleri yürütürken, Yönetim Kurulu'nun aksiyon alması gereken konulara ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere tavsiye niteliğinde kararlar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin mümkün olduğunca proaktif biçimde yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulmuştur. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Komite, "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında çalışmalarını yürütmektedir. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" ikişer aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünselik önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış; bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız

denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 9 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetmelik'te belirtilen görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de almak suretiyle gözetmiş,
- Şirket İç Denetim Birimi'nin yıllık denetim planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin bu plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş,
- Yıllık denetim planında yer almamakla birlikte, İç Denetim Birimi tarafından yürütülen araştırma, inceleme, soruşturma vb. konulardaki çalışmaları takip etmiş,
- Düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim faaliyetleri ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı'na

Şirket'inizin Olağan Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne aday olmam nedeniyle;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) İlgili mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,
- h) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu

beyan ederim.

Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İlkay Arıkan

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Gökpınar

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İcra Kurulu



ÖMER BARLAS ÜLKÜ

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Ömer Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Sayın Ülkü kariyerine 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yılları arasında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Sayın Ülkü, 2008 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye İç Denetim ve Kontrol Müdürü olarak atanmıştır. 2012 yılında Şirketin Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Sayın Ülkü, 2012-2021 yılları arasında İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı, 2021 yılından itibaren de bu iş birimlerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 31 Temmuz 2023 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sayın Ülkü, aynı zamanda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir. Grup içi görev olarak Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.



AYŞEGÜL ŞAHİN KOCAMEŞE

Genel Müdür Yardımcısı

1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. SPL Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Gayrimenkul Değerleme Lisansı ile TSPB- SEGM Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikası'na sahip olan Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirketin kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmış, 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenmiştir. 2012 yılından itibaren Grup Başkanı olarak yürüttüğü görevine hâlihazırda Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi, Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik Birimi, Hukuk Birimi ve Yönetim Kurulu Raportörlüğü Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etmektedir. Söz konusu görevinin yanı sıra Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmakta olan Kocameşe aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



BURAK BAKKALOĞLU

Genel Müdür Yardımcısı

1997 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği'nden mezun olmuş, 2003 yılında da Yeditepe Üniversitesi'nde MBA-Finans programını tamamlamıştır. Kariyerine 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de İnşaat ve Gayrimenkul Bölümü'nde başlamış, burada çeşitli kademelerde görev almıştır. 2010-2023 yılları arasında Gayrimenkul Birim Müdürü olarak Bankanın portföyünde yer alan taşınmazların yönetimi ve stratejik iyileştirme çalışmalarını ayrıca krediye konu taşınmazların değerlendirme süreçlerini yürütmüştür. 2023 yılında Trakya Yatırım Holding A.Ş.'de Gayrimenkul İş Kolu Yönetici Direktörü olarak göreve başlayan Burak Bakkaloğlu, 2024 Ocak ayında İş GYO A.Ş.'ye İnşaat ve Mimari Birim, İş Geliştirme Birimi, Tesis Yönetimi ve Onarım Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olan Bakkaloğlu, gayrimenkul yönetimi, ekspertiz ve değer artırıcı projeler konusunda tecrübeye sahiptir. Söz konusu görevin yanı sıra Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesidir.



GÖKTAY ÖZBEK

Genel Müdür Yardımcısı

1996 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü'nden mezun olan Göktay Özbek, kariyerine 1997 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de başlamıştır. Özbek, T. İş Bankası A.Ş.'de sırasıyla kredi uzmanı, müfettiş, Şube Müdürü ve Bölge Müdürü olarak görev yapmıştır. Özbek, 1 Eylül 2023 tarihi itibarıyla İş GYO'ya Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmış olup, Muhasebe, Satın Alma ve Destek Faaliyetleri, Finansman, Kurumsal İletişim ve Pazarlama, Satış, Kiralama ve Bilgi Teknolojileri Birimleri'nden sorumludur. Göktay Özbek ayrıca Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Aralık ayında 85,6 puan olmuştur.

Önümüzdeki süreçte sıkılaşma önlemlerinin ve faiz indiriminin devam edeceği beklentisi, güven endeksinin yükselişini destekleyebilecektir.

Gayrimenkul Sektörü Görünümü



yükseliş

%5,8

İnşaat sektörünün GSYH'den aldığı pay 2024 3. çeyrek dönem itibarıyla %5,8'dir.

İnşaat sektörü, 2023 yılının ikinci yarısından itibaren uygulanmaya başlanan sıkılaştırıcı politikalar ve iç talep üzerindeki baskıya rağmen sekiz çeyrek dönemdir genel ekonominin üzerinde büyümesini sürdürmektedir. Sektör, deprem bölgesinin yeniden imarı, yerel yönetimlerin yatırımları ile kentsel dönüşüm faaliyetlerinin de olumlu etkisi sonucu yıllık bazda sırasıyla %10,9, %6,9 ve %9,2 oranlarında büyüme gerçekleştirmiştir. İnşaat sektörünün GSYH'den aldığı pay 2024 3. çeyrek dönem itibarıyla %5,8'dir.

İç talebi yavaşlatmaya dönük olarak faiz artışları ile finansman maliyetlerinin artışı, seçici kredi politikası ve kredi sınırlamaları ile birleşerek inşaat işlerini yavaşlatmaya devam etmiştir. İvme kaybına rağmen artmaya devam eden inşaat, işçilik, hammadde ve enerji maliyetleri, projelerin maliyet yönetimini güçleştirirken, deprem bölgesinin yeniden imarı ve zorunlu haller dışında yeni yatırım yapılmayacağına dair karar da sektörü kamu yatırımları tarafında sınırlamıştır.

Gayrimenkul sektöründe, daha sınırlı bir büyüme yaşanırken yılın ilk üç

çeyreğinde sırasıyla %2,5, %3,7 ve %2,5 büyüme gerçekleşmiştir.

2024 yılı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre; inşaat maliyet endeksi, %35,93, malzeme endeksi %28,25 ve işçilik endeksi %54,93 artmıştır.

Mevcut inşaat işlerinin ve yeni siparişlerin seviyesini mevsimsellik ve beklentilerin yanı sıra ekonomi politikası uygulamaları ile deprem bölgesi ve kentsel dönüşüm faaliyetleri belirlemeye devam edecektir.

2024 yılı 3. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azalmıştır.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Kasım ayına göre hafif bir düşüş gösterse de Aralık ayında 85,6 puan olmuştur. Önümüzdeki süreçte sıkılaşma önlemlerinin ve faiz indiriminin devam edeceği beklentisi, güven endeksinin yükselişini destekleyebilecektir.

Konut Pazarı

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1.478.025 adet olmuştur. Aralık ayında bir önceki

yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artışla 212.637 adet konut satılmıştır.

2024 yılının dördüncü çeyreğinde 530.789 adetle ulaşılan yüksek satış adedi yılın tamamında görülen yükselişin temel belirleyicisi olmuştur. Mevduat faizi getirisinin cazibesindeki azalış eğilimi; faiz getirisinin gayrimenkul yatırımında değerlendirilme alternatifi; konut satış fiyatlarının reel olarak artış göstermemesi ve artan kira getirileri konut satış rakamlarındaki artışın temel nedenleri olarak gösterilebilir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23.277 adet olurken, yıl bazında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158.486 adet olmuştur. Özellikle son çeyrekte bankaların daha uygun faiz oranlarına sahip konut kredisi kullandırma eğilimi ipotekli konut satışlarını olumlu desteklemiştir. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1.319.539 adet olmuştur.

2024 ikinci çeyrekte hareketlenen İstanbul ofis pazarı, **bölge değiştiren veya bina kullanım alanında küçülmeye giden kullanıcıların etkisiyle üçüncü çeyrekte de dinamizmini sürdürmüştür.**

Gayrimenkul Sektörü Görünümü

İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484.461 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı 2024 yılında %32,8 olmuştur. İkinci el konut satışları ise 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993.564 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23.781 adet gerçekleşirken, toplam konut satışları içindeki payı %1,6 olmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi Aralık 2024 endeks değeri, yıllık bazda %29,4 oranında artarak 158,5 seviyesine yükselmiştir. TCMB Yeni Konutlar Fiyat Endeksi Aralık 2024 endeks değeri ise yıllık bazda %28,57 artışla 159,54 seviyesine çıkmıştır. Söz konusu artışlar enflasyon dikkate alındığında reel olarak azalışa işaret etmektedir.

Ofis Pazarı

2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı genel arzı 7,11 milyon m² olarak kaydedilmiştir.

2024 ikinci çeyrekte hareketlenen İstanbul ofis pazarı, bölge değiştiren veya bina kullanım alanında küçülmeye giden kullanıcıların etkisiyle üçüncü çeyrekte de dinamizmini sürdürmüştür.

Arzın artmaması liste fiyatlarındaki yükselişi etkilerken, MİA A sınıfı ofis alanındaki kira ortalaması 28,68 ABD doları/m²/ay, MİA B sınıfı ofis alanındaki kira ortalaması ise 14,7 ABD doları/m²/ay olurken, MİA Dışı-Avrupa A sınıfı 14,0 ABD doları/m²/ay, MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis alanı ortalaması 20,00 ABD doları/m²/ay seviyesine ulaşmıştır.

konut satışları

+%20,6



MİA A sınıfı ofis alanındaki boşluk oranı %12,2, MİA B sınıfı ofis alanındaki boşluk oranı %9,7 düzeyinde olmuştur. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7, MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3 kaydedilmiştir.

2024 üçüncü çeyrek sonunda mevcut stok büyüklüğünden; MİA %27, MİA Dışı-Avrupa %17, MİA Dışı-Asya %21 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri %35 pay almıştır.

Planlanan ofis projeleri kısıtlı olmakla birlikte İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin tamamının açılmasıyla arz artışı beklenmektedir.

Perakende Pazarı

2024 yılının dördüncü çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki alışveriş merkezi arzı 446 adet ile yaklaşık 14,1 milyon m² seviyesindedir. 2024 yılında ülke genelinde toplam 232 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 166 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 342 m²

ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumda olup toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38,5'ine ev sahipliği yapmaktadır. Ankara ise 277 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

İstanbul'un ana caddelerindeki birincil kiralılar, son sekiz yılın zirvesinde sabit kalmayı sürdürmektedir. Lüks ve küresel markalardan gelen talep güçlü kalmakla birlikte yavaşlama göstermektedir. Zayıflayan talep ve yüksek kira seviyeleri nedeniyle kira artış hızı kesilmiş durumdadır.

2025 yılında 162 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 14,3 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research iş birliğiyle hazırlanan AVM Endeksi'nin Aralık 2024 sonuçlarına göre, metrekare verimlilik endeksi, Aralık 2024 döneminde bir önceki yılın

aynı ayına kıyasla nominal olarak ve enflasyona yakın bir düzeyde %43,8 artarak 4.095 puana ulaşmıştır.

Dördüncü çeyrek bazında değerlendirildiğinde, metrekare başına düşen cirolar %49,7 artışla 14.763 TL olmuştur. Türkiye genelinde Aralık ayında metrekare başına ciro 15.610 TL olarak gerçekleşirken, İstanbul'da bu rakam 19.183 TL, Anadolu'da ise 13.228 TL olarak kaydedilmiştir.

Kategorilerdeki artışlara bakıldığında; yiyecek-içecek kategorisi %50,9 artışla ilk sırada yer alırken giyim kategorisi %49, hipermarket kategorisi %48, teknoloji kategorisi %42,6, ayakkabı kategorisi %40,2 ve diğer kategoriler %37,9 büyümeye göstermiştir.

Ziyaretçi sayısı endeksi, Aralık 2024'te bir önceki yılın aynı ayına göre %2 düşüş gösterirken, Kasım 2024'e göre %4 artış kaydetmiştir.

Kaynaklar: TÜİK, TCMB, Cushman&Wakefield, Propin, TMB, İMSAD, AYD, GYODER

2024 yılında da sürdürülebilir ve kârlı büyüme hedefi doğrultusunda, çeşitlendirilmiş ve dengeli bir portföy yönetim stratejisi benimseyerek faaliyetlerini sürdürmüş, **devam eden projelerini tamamlamaya, satış gelirlerini ve kira gelirlerini artırmaya odaklanmıştır.**

2024 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri



kârlılık

yeni

İş GYO 2024 yılında İş Kuleleri Kompleksi'nde yeni bir ticari gayrimenkul portföyüne dâhil etmiştir.

2024 yılı, global ekonomide yeni zorlukların yaşandığı ve küresel büyümenin zayıf kaldığı bir yıl olmuştur. Tüm dünyada küresel enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları, Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve Orta Doğu'daki gerginlikler, dünya ekonomisini yeni sorunlarla karşı karşıya bırakmıştır. Tüm bu olumsuzluklara rağmen, 2024 yılı için global ekonomik büyümenin beklentilerin üzerinde olacağı tahmin edilmektedir. Türkiye ekonomisinde ise büyüme eğilimi 2024 yılı itibarıyla devam etmekle birlikte, enflasyon baskısı yıl boyunca sürmüş ve 2024 yılı TÜFE artışı %44,38 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında da enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışının devam ettiği ancak finansman koşullarında beklenen rahatlamamanın yaşanmaması nedeniyle söz konusu reel getiri arayışının gayrimenkul talebine olumlu yönde yansımadağı gözlemlenmiştir. Yüksek enflasyon ve konut fiyatlarındaki artış, kredi mekanizmasındaki daralma ile birlikte tasarrufların azalması konut satışlarına olumsuz yönde etki etmiştir. Uygulamaya konulan ekonomik politikalar ile faiz oranlarının yıl içerisinde düşme eğilimi göstermeyerek

sabit seyretmesi sonucunda devam eden krediye erişim sorunu ipotekli konut satışlarındaki düşüşü hızlandırmıştır. Konut sektöründeki tüm bu zorluklara rağmen konut satışları, 2024 yılında bir önceki yıla oranla %20,6 artarak toplam 1.478.025 adet kaydedilmiştir. İpotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 azalarak 158.486 adet olmuş; ipotekli konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %10,72 olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz, 2024 yılında da sürdürülebilir ve kârlı büyüme hedefi doğrultusunda, çeşitlendirilmiş ve dengeli bir portföy yönetim stratejisi benimseyerek faaliyetlerini sürdürerek, devam eden projelerini tamamlamaya, satış gelirlerini ve kira gelirlerini artırmaya odaklanmıştır. Bu sayede Şirket 2024 yıl sonunda, 47,2 milyar TL portföy değerine, 47,7 milyar TL toplam aktif büyüklüğe, 39,1 milyar TL özkaynak büyüklüğüne ulaşarak güçlü seviyesini korumuştur.

Ofis piyasasında, 2024 yılında hareketlilik yaşanmış, özellikle MİA bölgesinde kira rakamlarında yükseliş oluşmuştur. Boşluk oranlarının 3. çeyrek dönem itibarıyla daha da azalmasıyla beraber, pazardaki nitelikli ofis alanlarının azalması (depremin de etkisiyle) ve enflasyonist ortam

etkisiyle kira fiyatları yüksek düzeyde seyretmiştir. 2024 yılı yaz dönemi sonrasında ofislere dönüşlerin ivme kazanması ve bazı firmaların hibrit çalışma düzeninden, ofis çalışma düzenine geri dönmesi sebebiyle 2024 yılının son çeyreğinde firmaların ofis arayışlarında artış söz konusu olmuştur.

Bu kapsamda Şirketin elindeki ofis portföyünde doluluk oranları en üst seviyelere ulaşmış, portföye yeni kiracılar eklenmiştir. Ofislerdeki doluluk oranlarının yükselmesiyle birlikte 2024 yılında şirketin kira gelirleri (üst hakkı dahil) bir önceki yıla göre %6 oranında artış göstermiştir. Elde edilen olumlu sonuçların 2025 yılında da etkilerinin devam edeceği, bu etkinin 2025 yılı ve sonrasında Şirketin finansal sonuçlarına katkıda bulunacağı öngörülmektedir.

Şirket, Ekim 2024 tarihinde portföyünde bulunan ve üzerinde Marmara Park Alışveriş Merkezi'nin yer aldığı arsanın satışını gerçekleştirmiş ve bu satıştan KDV dâhil yaklaşık 3 milyar TL gelir elde etmiştir. Satış sonucu elde ettiği gelirin bir kısmını da kira geliri yaratan gayrimenkul portföyünün genişletilmesi kapsamında değerlendirerek İş Kuleleri Kompleksi'nde 900 milyon TL + KDV tutarla yeni bir ticari gayrimenkul portföyüne dâhil etmiştir.

2024 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri

Şirketimizin Ömerli'de Kasaba Evleri Projesi'nin devamı niteliğinde olan ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yön. Hizm. A.Ş. ile birlikte geliştirdiği 138 bin m² arsa üzerinde 165 villadan oluşan Kasaba Modern Projesi'nin ilk etabını oluşturan 61 villa Kasım 2024'te satışa çıkarılmıştır. Şirketimizin payının yaklaşık %44 olduğu projenin, arsa dâhil tahmini toplam geliştirme maliyetinin 210 milyon USD olması öngörülmektedir. Projenin ilk etabında satış oranı %11'e ulaşmış olup, diğer etapların satışının 2025 yılı içerisinde talebe göre devreye alınması planlanmaktadır.

Yıl içerisinde altyapı işleri tamamlanan Tuzla Konut Projesi'nde üst yapı ihalesi ve satış süreci için konut piyasası yakından takip edilmekte olup, konut kredilerindeki kısıtın çözülmesi, diğer taraftan da alıcının alım gücünün biraz toparlanmasını takiben projeye başlanması hedeflenmektedir.

Portföyümüzde bulunan ve mülkiyetinin %50'si Şirketimize, %50'si Tecim'e ait olan, Litus İstanbul Konut projesinin inşaatı tamamlanmış ve Haziran 2024 itibarıyla konut teslimlerine başlanmıştır. 6 konut bloku ve 1 ofis blokundan oluşan projede konut

satışları devam etmektedir. Litus İstanbul Projesi'nde satış oranı %57'ye ulaşmıştır.

Şirketimizin, Şişli ilçesi Balmumcu'da gerçekleştirmeyi hedeflediği rezidans projesi kapsamında, proje arsası üzerinde yer alan binanın yıkım işleri tamamlanmış ve geliştirilecek projeye ilişkin yapı ruhsatı yıl sonuna doğru alınmıştır. Projede inşaat ve satışlara 2025 yılı içerisinde başlanması planlanmaktadır.

Şişli ilçesi Mecidiyeköy'de Profilo AVM'nin yer aldığı arsaya yapılması planlanan konut projesi kapsamında, yıl içerisinde yasal izinlerin alınmasına ilişkin süreç devam etmiştir.

Şirketimiz, günümüz gerekliliklerine uyum sağlayarak ve paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılma misyonu doğrultusunda çevresel, sosyal ve yönetimsel (ÇSY) konularına yönelik çalışmalarına 2024 yılında da devam etmiştir. Önemi her geçen gün artan sürdürülebilirlik kavramı, iklim değişikliği ve etkileri, enerji verimliliği ve gereklilikleri yatırımcıların karar vermelerinde belirleyici hâle gelmektedir. Bu farkındalıkla sürdürülebilirlik dönüşümünü kendi

süreçlerine uygulama hedefi ile hareket eden Şirketimiz sera gazı emisyonlarını düzenli olarak raporlamaktadır.

Sürdürülebilirlik faaliyetlerine yönelik yapılan çalışmaların bir sonucu olarak 2024 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olan üç şirketten biri olan Şirketimiz ayrıca Sustainalytics tarafından şirketlerin uluslararası ölçekte ÇSY verilerine dayanarak hazırlanmış olan Risk Skoru tablosunda düşük risk kategorisinde yer almaktadır.

İş GYO önümüzdeki dönemde mevcut projelerinin satışını ve kiralama işlemlerini ana odağına alarak hem faaliyet gösterdiği sektörün gelişimine katkı sağlamayı, hem de tüm paydaşları için değer yaratmayı sürdürecektir. Gayrimenkul portföyünde, LEED ve BREEAM gibi dünya çapında kabul görmüş yeşil bina sertifikasyonlarının da sahibi olarak enerji verimliliği yüksek, çevre dostu yeşil bina projeleriyle hem çevreye duyarlı hem de ekonomik değer yaratan yatırımlara devam edecektir.

ÇSY odaklı

Stratejimiz

Şirketimiz, gayrimenkul sektöründe dengeli portföy yapısı içerisinde, sürdürülebilir kârlılık odaklı büyüme hedefi doğrultusunda ve dengeli bir risk getiri anlayışı ile gelir gider dengesini gözetilen bir portföy yönetim stratejisi izlemektedir. Bu strateji doğrultusunda portföyünde ofis, perakende ve konut gibi çeşitlendirilmiş gayrimenkul türlerine yer veren Şirket, getiri ve değer yaratma potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmayı amaçlamaktadır.

Bu strateji önceki yıllarda da olduğu gibi 25. yılını kutladığımız 2024 yılında da İş GYO'nun hedeflerine ulaşmasında, finansal ve kurumsal yetkinliklerin daima ileri taşınmasında temel etken olmuştur.

Şirket, 2024 yılı faaliyet döneminde kira gelirlerini artırmaya ve değer artışı sağlayacak projeler geliştirmeye odaklanmış, yeni yatırımları titizlikle değerlendirmiştir. Mevcut gayrimenkullerin değerini artırmak için yenileme ve iyileştirme projelerine öncelik verilmiştir. Kiracılarla güçlü ve uzun vadeli ilişkiler kurarak, yüksek doluluk oranları ve istikrarlı/sürekli gelir akışı hedeflemiştir. İnşaatı devam eden ve tamamlanan

projelerde optimum kârlılığa uygun satış hedeflerini gerçekleştirmeyi önceliklendirmiştir. Hâlihazırda satış devam eden ve 2024 yılı Haziran ayında teslimlerine başlanan Litus İstanbul Projesi ve 2024 yılı Kasım ayında satışlarına başlanan Kasaba Modern Projesi'nde konut satışları bu hedefler doğrultusunda devam etmiştir.

Şirketin belirlemiş olduğu stratejisi kapsamında uzun vadeli öncelikli finansal hedefleri, maliyetler ve getiriler gözetilerek dış kaynak kullanımında optimum seviyede kaldıraç etkisinden yararlanılmasıdır. Bu çerçevede faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler göz önünde bulundurulmakta, yatırım ve fonlama kararlarında kur ve faiz riskinden kaçınılmakta ve finansal risklerin yönetimi anlamında proaktif tedbirler alınmaktadır. Ayrıca Şirketin uzun vadeli hedefleri arasında mevcut portföy ve tamamlanmakta olan projelere ilişkin kiralama ve satış gelirlerinin maksimize edilmesi, giderlerin azaltılması, bunlara paralel olarak da kârlılığın artırılması ve paydaşlarına katma değer yaratılması yer almaktadır.

İş GYO'nun 2025 yılında da birincil önceliği, temel stratejisi doğrultusunda büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin yatırım fırsatlarını yakından izlemek, her adımda riskleri doğru tanımlayıp yönetmek, tüm yatırımlarında getirileri maksimize etmek, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmektir. Aynı öncelik içerisinde ayrıca güncel talep koşullarına uygun, çağdaş, sağlam, etik ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalara devam ederek sürekli olarak tüm paydaşları için değer yaratmaya odaklanmaktadır.

daima ileri

Yatırımcı ilişkileri ve sürdürülebilirlik bölümü; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere **tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.**

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü Faaliyetleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri kapsamında Şirket'te 2005 yılında oluşturulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" aynı zamanda Şirket'in sürdürülebilirlik çalışmalarının koordinasyonundan da sorumlu olduğundan, faaliyetlerini "Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü" (Bölüm) olarak yürütmektedir. Bölüm, "Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi", "İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi" ve "Hukuk Birimi" ile Yönetim Kurulu Raportörlüğü'nden sorumlu olan Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Bölüm; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere, tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır.

Bölüm, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören Kurumsal Yönetim Komitesi

ise Bölüm'ün yıl içerisinde yürüttüğü faaliyetleri aktif olarak gözetmekte ve düzenli olarak toplanmaktadır.

Bölüm'den sorumlu üst düzey yönetici aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarına katılmakta; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ile pay sahipleri başta olmak üzere yatırım şirketlerinin değerlendirme ve analizleri hakkında Komite'ye bilgi vermektedir. Komite toplantılarında alınan kararlar ve görüşülen konulara ilişkin hazırlanan dokümanlar, toplantılar sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır.

Yönetim Kurulu'na düzenli yapılan raporlamaların yanı sıra Bölüm, "Yıllık Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü Faaliyet Raporu" hazırlamakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmaktadır.

Bölüm ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekreteryaya işlerini yürütmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Bölüm 2024 yılı içerisinde; pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları

gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi taleplerini cevaplandırmıştır.

Bu kapsamda yıl içerisinde, Bölüm'e ulaşan 100'e yakın sözlü ve yazılı bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Bölüm tarafından tutulmuştur.

Pay sahipleri, doğrudan Bölüm çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölüm'ün e-posta adresi gerekse Şirket internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir.

Pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu ve özel sektör kuruluşları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi talepleri cevaplandırılmakta, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek verilmektedir.



etkin

Şirkete ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama veya model güncelleme dönemlerinde gerekli destek verilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ile diğer finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır.

Pay sahipleri, internet sitesinin "Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü" üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) portalına bağlanarak Şirket hakkındaki temel bilgilere ulaşabilmekte olup, Bilgi Toplumu Hizmetleri Bölümü'nde yer alan bilgilerin güncelliği takip edilmekte ve gerekli güncellemeler yapılmaktadır.

Ayrıca yayımlanan finansal sonuçlar vb. konularda Bölüm'ün "Dağıtım Listesi"ne kayıtlı pay sahipleri veya yatırım şirketi çalışanlarına düzenli olarak gönderim yapılmaktadır.

Genel Kurul Süreci

Şirketin "2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı", Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; toplantı 26 Mart 2024 tarihinde, 680,7 milyon TL sermaye karşılığı %71 oranında katılımla gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme

Dokümanı" hazırlanmış ve tüm Genel Kurul dokümanları Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır. Ayrıca, hazır bulunanlar listesi hariç tüm Genel Kurul dokümanları İngilizce olarak da hazırlanarak Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm yabancı menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve toplantı tutanağı ayrıca Şirketler Bilgi Portalı'na da yüklenmiştir. Genel kurul süreci boyunca yapılan özel durum açıklamaları ve bildirimler, ayrıca Bölüm'ün "Dağıtım Listesi"nde yer alan yerli ve yabancı pay sahibi veya yatırım şirketleri ile de paylaşılmıştır.

İç Sistemler Başkanlığı Faaliyetleri

Şirketin İç Sistemler Başkanlığı'nın kuruluş ve işleyişi, idari yapılanması, faaliyetlerinin kapsamı, çalışanlarının görev ve sorumlulukları, çalışma usul ve esasları "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Sistemler Başkanlığı Görev Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmiştir. 2008 yılı Kasım ayında kurulan İç Sistemler Başkanlığı, Şirketin diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup; 2012 yılı Haziran ayından itibaren faaliyetlerini Yönetim Kurulu'na bağlı ve sorumlu olarak sürdürmektedir. İç Sistemler Başkanlığı'nın görev ve sorumluluk alanına giren faaliyetlerin tamamı; Başkanlık çatısı altında yapılandırılmış olan Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi ile İç Denetim Birimi tarafından yürütülmektedir.

İç Denetim Faaliyetleri

Şirketin denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Denetim Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte; inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

İç Denetim Birimi'nin yıl içerisindeki faaliyetleri, Denetimden Sorumlu Komite tarafından onaylanan ve Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe giren "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

Bağımsız ve tarafsız bir şekilde yürütülen iç denetim faaliyetleri kapsamında; Şirket faaliyetleri ile ilişkili risklerin kontrol altında tutulması, Şirkette denetim kültürünün oluşturulması ve yaygınlaştırılması,

buna ilaveten iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin de değerlendirilmesi yoluyla Yönetim Kuruluna güvence sunulması hedeflenmektedir.

Diğer yandan İç Denetim Birimi tarafından, gereği hâlinde ve denetim faaliyetlerinin bir uzantısı olarak; Şirket faaliyetlerinin geliştirilmesi ve faaliyetlere değer katılması amacıyla, herhangi bir idari sorumluluk üstlenmeksizin tavsiyede bulunma, yol gösterme benzeri danışmanlık faaliyetleri de yürütülmektedir.

Dönemsel ve riske dayalı olarak yürütülen iç denetim faaliyetleri, risk yönetimi ile kurumsal yönetim sistem ve süreçlerinin etkinlik ve verimliliğine katkı sağlayacak; Şirket kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri, Başkanlık bünyesindeki Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından yürütülmektedir. Risk yönetimi fonksiyonu kapsamında, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde tespiti, izlenmesi, ölçülmesi ve Şirket Üst Yönetimine raporlaması yapılmaktadır. Buna ek olarak, Şirketin risk yönetimi ile ilişkili dokümanlarının; değişen şirket ihtiyaçları doğrultusunda gözden geçirilmesi ve gereği hâlinde güncellenmesi sağlanmaktadır. Üçer aylık periyotlar dâhilinde kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu Üyeleri'nin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda; Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal

göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgilere yer verilmektedir. Bu kapsamda Yönetim Kurulu'nun, Şirketin faaliyetleriyle ilişkili güncel risk değerlendirmeleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar dâhilinde; ikişer aylık periyotlarda "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

İç kontrol sistemi; Şirketin vizyon, misyon ve stratejileri ile uyumlu hedeflerine ulaşılması yönünde azami katkısı sağlamak amacıyla işletilmektedir. İç kontrol faaliyetleri, genel kabul görmüş COSO /Committee of Sponsoring Organizations) iç kontrol uygulamaları çerçevesinde yürütülmekte olup; faaliyet sonuçları Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

Uyum faaliyetleri; Şirketimizde uyum riskinin, önemlilik ve risk bazlı yaklaşım çerçevesinde, amaca uygun ve etkin bir biçimde yönetilerek kontrol altında tutulmasını sağlamak; buna ilaveten Şirketimizin faaliyetlerinin devamlı surette ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun şekilde yönetilmesi konusunda azami katkısı sağlamak amacıyla yürütülmektedir. Yasal Uyum, Finansal Suçlar, Yaptırımlar ve Uluslararası Yükümlülükler ekseninde çalışmaların yapıldığı

söz konusu fonksiyon altında; uyum ile ilgili konularda gerekli araştırma, inceleme, izleme, değerlendirme, bilgilendirme, yönlendirme, koordinasyon ve raporlama faaliyetleri de yürütülmektedir. Üçer aylık periyotlarda "Uyum Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve risklerin mümkün olduğunca proaktif biçimde yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulmuştur. Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Komite, çalışmalarını "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmekte olup; yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- Risk Yönetimi, İç Kontrol ve Uyum Faaliyetleri Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin

erken teşhisi ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" ikişer aylık dönemler itibarıyla

Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünsel önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış; bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 9 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetmelik'te belirtilen görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe

uygunluğu ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de almak suretiyle gözetmiş,

- Şirket İç Denetim Birimi'nin yıllık denetim planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin bu plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş,
- Yıllık denetim planında yer almamakla birlikte, İç Denetim Birimi tarafından yürütülen araştırma, inceleme, soruşturma vb. konulardaki çalışmaları takip etmiş,
- Düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim faaliyetleri ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirkete katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli **eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.**

İnsan Kaynakları



ortak değerler

İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirkete katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla Şirketin stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer birimler ile iş birliği içinde, iletişime açık çalışma biçimi sistematiği oluşturmuştur. Bu kapsamda Şirket bünyesinde; yetenek kazanımı (işe alım), performans yönetimi, kariyer planlama, organizasyonel gelişim, ücret ve yan haklar yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi stratejik insan kaynakları uygulamaları yürütülmektedir. Verimliliği artırmak ve iş yaşamının niteliğini yükseltmek amaçları doğrultusunda çalışmalarına yön veren İş GYO; kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından “doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi” prensibi çerçevesinde yetenek kazanımı (işe alım), faaliyetlerini sürdürmektedir.

İş GYO’nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi’nin desteğini yanlarına alarak kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedir. Bu kapsamda Şirket için “Her Çalışanı Geleceğin Lideri”dir.

İnsan kaynakları yönetimi bakımından, yetenek kazanımlarının ön plana çıktığı, çalışanların maddi ve duygusal refahlarının desteklenmesine yönelik konuların gündemde olduğu 2024 yılında, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi ihtiyaç ve beklentileri doğru analiz ederek, gerekli aksiyonları almış ve uygulamaları hayata geçirmiştir.

İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak

eşitlik

Şirket, kadınların çalışma hayatına katılımını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar.

için çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal haklarının iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve çalışanların eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

İnsan Kaynakları Politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; Şirket ile ortak değerleri paylaşan insan kaynağının seçilip, rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetleri gerçekleştirilmekte ve böylelikle ortak bir kurum kültürü oluşturulması amaçlanmaktadır. Tüm faaliyetlerini, Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi’nin ilkeleriyle uyumlu olarak yürüten Şirket, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve Uluslararası Çalışma Örgütü’nün çalışma hakları, insan hakları ve sosyal adalet gibi temel ilkeler başta olmak üzere ülkemizin bu konuda taraf olduğu uluslararası sözleşmelerin gereklerini yerine getirme konusunda özen gösterir. İnsan hakları ve çalışan haklarına saygıyı ve fırsat eşitliğini benimseyen Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetenir.

İş GYO, adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı ve insana yakışır çalışma hakları hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dâhil etmeyi amaçlar.

Şirket, yetenek kazanımı açısından 2024 yılında 13 yeni çalışanı bünyesine katmış olup, 2024 yılında Şirkette 8 kişi terfi etmiştir. Kadın iş gücüne yüksek önem veren Şirket, kadınların çalışma hayatına katılımını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. İş GYO, çalışanlarıyla ilgili verdiği tüm kararları; ırk, din, dil, etnik kimlik veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, medeni durum, yönelim, görüş veya farklılık ayrımı yapmaksızın verir. Şirket bünyesinde sendikal yapılanma bulunmamaktadır. Dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını destekleyen Şirkette söz konusu hakları engelleyici bir düzenleme bulunmamakla birlikte, bugüne kadar çalışanlarımızca bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve pay sahiplerine katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir. Bu

İnsan Kaynakları

nedenle; performans değerlendirme kriterleri ve çıktı sonuçları çalışanlar ile şeffaflık ilkesi çerçevesinde paylaşılmaktadır. 2024 yılı içerisinde performans değerlendirme sürecine dâhil olan çalışanlar ile yöneticileri tarafından “geri bildirim görüşmesi” gerçekleştirilmiştir.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup, güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmaları için her türlü zemin hazırlanmıştır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

İş GYO cinsiyet ayrımı olmaksızın eşit işe eşit ücret anlayışını benimsemektedir. İş GYO'da tüm çalışanlar asgari ücretin üstünde ücretlendirilmektedir. İşe alım, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular çalışanların bilgisine sunulmaktadır.

İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen Şirket, çalışan memnuniyetini gözetmektedir. Bu kapsamda Şirket, çalışanlarımızın aileleriyle birlikte sağlıklı bir hayat sürdürebilmeleri için çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kapsamlı ve hibrit içerikli kurumsal sağlık sigortası sağlamakta, tüm çalışanlara yaşamın olası olumsuzluklarına karşı hayat sigortası yapmakta ve çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek ödemesi yapılmakta ve ulaşım için servis imkânı sunulmakta veya ulaşım desteği sağlanmaktadır.

Çalışanların duygusal refahlarının korunması ve artırılması açısından Şirket, hem çalışanların hem de aynı evi paylaşan aile bireylerinin yararlanabileceği “Çalışan Destek Programı” hizmeti sunmaktadır. Çalışan Destek Programı'nın içeriği; diyetisyen, psikolojik danışmanlık ve ihtiyaç duyulan herhangi bir konuda çalışanların danışabilecekleri alanları kapsamaktadır. Aynı zamanda Şirket tarafından çalışanlara; Anadolu ve Avrupa yakası olmak üzere iki farklı yerleşkede, haftanın tüm günlerinde faydalanabilecekleri spor salonu üyeliği ücretsiz olarak sunulmaktadır.

Şirket, çalışanlarının iş-yaşam dengesini kurabilmelerine destek olabilmek ve çalışan memnuniyetini artırmak için uzaktan çalışma modelini kapsayacak şekilde “Hibrit Çalışma Modeli” uygulamaktadır.

Şirket, Türk İş Hukukunun yasalar çerçevesinde düzenlediği ücretli, ücretsiz analık izinlerini, babalık iznini ve süt izinlerini eksiksiz kullandırmakta olup, çalışanlara hayatın olağan akışı içerisinde oluşabilecek farklı durumlar için yasal düzenlemelere ek mazeret izinleri de tanımlamıştır. Tüm çalışanların cinsiyet farkı gözetmeksizin sağlık, güvenlik ve refahlarının sağlanması önem arz etmekte olup, kadın çalışanların farklılaşan talep

ve ihtiyaçları gözetilir. Bu kapsamda, Şirkette doğum izninden dönen kadın çalışanların kullanımına özel süt odası tahsis edilmiştir. Ayrıca Şirketimize yeni katılan yeni çalışma arkadaşlarımıza hoş geldin paketi sunarak, ilk iş günlerini daha anlamlı kılmaya gayret edilmektedir. Şirket kültürümüzün bir parçası olan iş-yaşam dengesinde aile ilişkileri önemsenmekte ve ebeveyn olan çalışanlarımıza, karne günlerinde çocuklarıyla özel vakit geçirebilecekleri izin imkânı sağlanmaktadır. Ayrıca, her ayın son iş günü, tüm çalışanlar ofis gününde bir araya gelerek, birlikte keyifli anları kutlamaktadır.

Çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefleyen ve çalışan memnuniyetini gözetten Şirket, güçlü ve geliştirilmesi gereken alanları tespit etmek amacıyla yıl içerisinde çalışan bağlılığı anketi yaptırmıştır. Söz konusu anket sonuçlarını da gözeterek insan kaynakları uygulamalarına yön verecek Şirket, sahip olduğu kurum kültürünün ve değerlerin ışığında, iş sürekliliğinden ve çalışanlarının sağlığından ve refahından taviz vermeden çalışmaya devam edecektir.

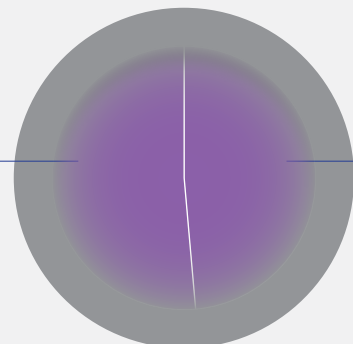
İş GYO'da Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer

Cinsiyet Dağılımı (%)

51 Erkek

49 Kadın



bağlılık

ilerlemelerine katkı sağlaması, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirketin hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarının, fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır.

2024 yılında tüm çalışanları kapsayacak şekilde "Deprem Farkındalık" ve "Drama" konularında eğitimler düzenlenmiştir. Deprem farkındalık eğitimi ile, afet öncesi, sırasında ve sonrasında yapılacak doğru davranışları çalışanlara kazandırmak hedeflenmiştir. Drama eğitimi ise, yine tüm çalışanların

interaktif katılımı ile gerçekleştirilmiş ve iş dünyasında farklılıkların yönetimine, iletişim becerilerinin geliştirilmesine yönelik yetkinliklerin kazandırılması amacıyla programlanmıştır.

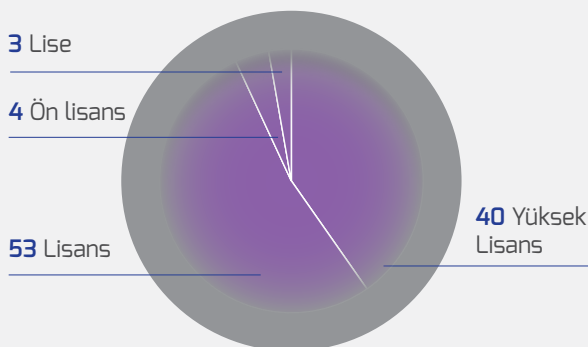
Bu yıl içerisinde düzenlenen Motivasyon Eğitimi, çalışanlarımızın takım ruhunu güçlendirmek ve Şirketin yıllık vizyon hedeflerini paylaşmak amacıyla tüm çalışanlarımızın katılımıyla Antalya'da düzenlenmiştir. Düzenlenen etkinlik, çalışanların iş yeri dışında keyifli vakit geçirmelerini sağlayarak verimli ve bütүнleştirici bir deneyim sunmuştur.

Ayrıca, çalışanlar yıl içerisinde, Şirketin yönetsel stratejilerine paralel olarak, kendi alanlarına özgü farklı konularda teknik ve mesleki eğitimlere, seminerlere ve zirvelere katılım sağlamışlardır.

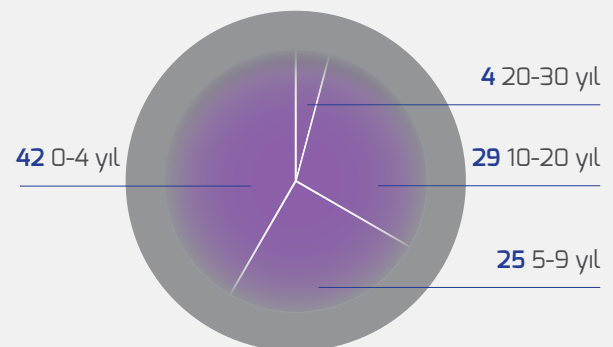
Organizasyon Yapısı

İçinde bulunduğumuz yıl boyunca, Şirketimizin organizasyon yapısında herhangi bir değişiklik gerçekleştirilmemiş, mevcut yapının etkinliği ve sürdürülebilirliği korunarak faaliyetlerimize devam edilmiştir.

Eğitim Dağılımı (%)



İş Tecrübesi Dağılımı (%)



Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

İş GYO'nun, ana ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak; kiralama faaliyetleri, taşınmaz alım satım işlemleri, proje geliştirme faaliyetleri ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları, ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile diğer bankacılık hizmetleri, diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

İş GYO'nun faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2024 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 588.957.965 TL'dir. Şirket 2024 yılı içerisinde ilişkili tarafı Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 900.000.000 TL+KDV bedelle taşınmaz alımı gerçekleştirmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2024 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 339.805.569 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 419.324.418 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirketin bazı taşınmazlarına Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD doları ve 5.250.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, ihraç etmiş olduğu borçlanma araçlarının 256.351.263 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO 2024 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 27 no'lu "İlişkili Taraf

Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde; "Şirketimizin, ana ortağımız Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2024 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir idari yahut adli yaptırım uygulanması söz konusu olmamıştır.

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş. şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. Türkiye İş Bankası A.Ş. hem Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından hem de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenmektedir. İş GYO da, aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetime tabidir. Dolayısıyla her iki şirketin aksiyonları ve faaliyetleri hukuka uygundur. Hâlihazırda kanunlar hâkim şirketin veya ona bağlı şirketin yararına karar alınmasına engel olmaktadır. Bu sebeple, mevcut söz

konusu düzenlemeler dışında başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Şirketin, ilave önlem almamış olması sebebiyle uğradığı zarar söz konusu değildir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6 ve 1.3.7 sayılı İlkeleri Kapsamında Açıklama

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhri hısımlarının, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, Şirketimize ulaşan ve bilgilendirme gerektiren bir işlemi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Can Yücel Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, JSC İşbank Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş., Türkiye Bankalar Birliği Risk Merkezi Yönetimi Yönetim Kurulu Üyesi olarak Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Murat Karluk Çetinkaya, T. İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölüm Müdürü ve İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi; Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan Türkiye İş Bankası İştirakler Bölüm Müdürü, Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş., Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Güv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. ve Is Technology Investments B.V. 'de Yönetim Kurulu Başkanı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. 'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İş Enerji Yatırımları A.Ş., İşbank AG, Maxis GSPY Temiz Enerji GSYF Yatırım Komitesi, Trakya Yatırım Holding A.Ş., Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi ve Türkiye İş Bankası Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü'nde Üye, Sayın Vahide Uyar Türkiye İş Bankası A.Ş. Bireysel Bankacılık Ürün Bölüm Müdürü, İş Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Şirket Genel Müdürü Sayın Ömer Barlas Ülkü ise Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve



Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Şirketin idari sorumluluğu bulunan bazı yöneticileri Şirketin iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nda görev yapmakta olup, söz konusu hususa yöneticilerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin söz konusu görevleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne tanınan mali menfaatler ücretten oluşmakta olup, Yönetim Kurulu Üyeleri'ne yıl içerisinde

sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 9.989 bin TL'dir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 32.953 bin TL'dir.

Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst yönetime verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarı 4.367 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi alı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- 13 Ocak 2024 Tarihli ve 32428 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"

- 10 Şubat 2024 Tarihli ve 32456 Sayılı Resmî Gazete'de "Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No:50)"
- 02 Ağustos 2024 Tarihli ve 32620 Sayılı Resmî Gazete'de "7524 Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"
- 21 Ekim 2024 Tarihli ve 32699 Sayılı Resmî Gazete'de "Binalar ile Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 31 Ekim 2024 Tarihli ve 32708 Sayılı Resmî Gazete'de "Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri No: 52)"

yayımlanmış olup; adı geçen mevzuat değişiklikleri İş GYO faaliyetleri açısından değerlendirilmekte ve mevzuatlara uyum için gerekli görülen tüm çalışmalar yapılmış ya da yapılmaktadır.

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar

Vergi Danışmanı

PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

PwC Bağımsız Den. ve Serbest
Muhasebeci Mali Müş. A.Ş.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi
Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Portföy Yönetim Şirketi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Maxis Girişim Sermayesi Portföy
Yönetimi A.Ş.

Aracı Kurum

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Varlık Kiralama Şirketi

Levent Varlık Kiralama A.Ş.

2024 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

Terra Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.

2024 Yılında Hizmet Alınan İşletmeci Şirketler

İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
(İŞMER)

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama
A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır.

Şirket ve Şirketin hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk

Şirket, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir. Toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikamız doğrultusunda, İş GYO olarak çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağımıza alan, öncelikli konularımız çerçevesinde çocukların donanımını artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikamız oluşturulmuş; politika Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirket kurumsal internet sitesi aracılığıyla açıklanmıştır. Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikamızın temelinde, çağdaş insan ve kentlere yakışan mekân oluşturma misyonumuz ile çalışmalarımızı sürdürmemizin sonucu olan çevremizi değiştirme, dönüştürme etkimiz ve gücümüz yer almaktadır. Yaşadığımız dünyaya, yaşadığımız topluma ve

insanımıza karşı sorumluluğumuzu yerine getirirken tüm paydaşlarımız nezdinde değer yaratma önceliğimiz ve çalışanlarımızın toplumsal sorunlara duyarlılığı doğrultusunda çözüm üretme yetkinliklerimizi kullanıyor, odaklandığımız ve etkilediğimiz alanlarda değişim yaratacak toplumsal değer üretmeyi ilke ediniyoruz.

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dâhilinde bağışta bulunabilir.

Şirket'in sosyal sorumluluğunu yerine getirme konusundaki hassasiyetinin kamuoyundaki algılanmasına olumlu yönde katkı sağlanması amacıyla; maddi ya da gayri maddi yarar sağlaması şartı aranmaksızın;

- Eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konularıyla ilgili olarak veya

- Ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetlerle ilgili olarak bağış yapılabilir.

Yıl İçerisinde Yapılan Bağışlar

Şirketimizin Genel Kurul tarafından belirlenen 2024 yılı bağış üst sınırı 1.402.500 TL'dir. Yıl içerisinde, KAÇUV (Kanserli Çocuklara Umut Vakfı) ve Tohum Türkiye Otizm Erken Tanı ve Eğitim Vakfı'na ayrı ayrı 100.000 TL olmak üzere toplam 200.000 TL bağış yapılmıştır. Genel Kurul'da söz konusu hususta pay sahiplerine bilgi verilecektir.

sorumlu

Portföy Bilgileri

Gayrimenkul Portföyü



Ofis

- İş Kuleleri (Kule 1 & Kule 2 & Kule 3)
- İstanbul Finans Merkezi
- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
- Ankara İş Kulesi
- Maslak Ofis Binası
- Taksim Ofis Lamartine



Alışveriş Merkezi

- Kanyon AVM
- Ege Perla AVM
- Kule Çarşı
- Marmaris Mallmarine AVM
- Tuzla Meydan Çarşı

dengeli portföy



Stok

- Kartal Manzara Adalar (25 adet konut)
- Litus İstanbul (51 adet konut)

Gayrimenkul Projeleri

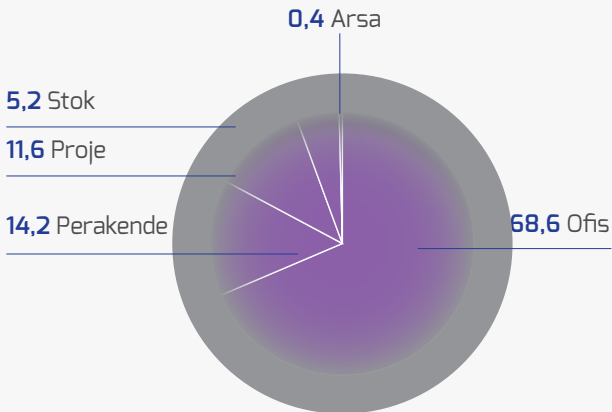
- Kasaba Modern Projesi
- Balmumcu Projesi
- Tuzla Konut Projesi
- Profilo AVM Arsası Konut Projesi



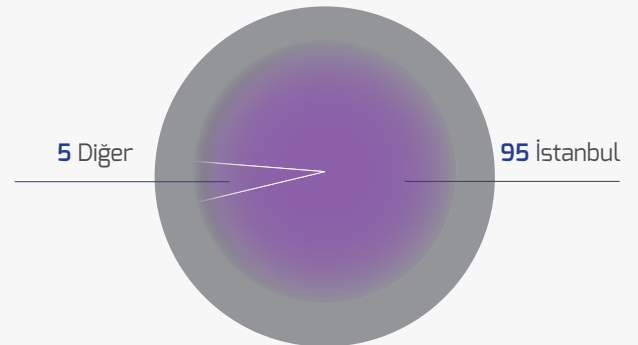
Arsalar

- İstanbul Levent'te İş Kuleleri Önündeki Arsalar (7.613 m²)
- İstanbul Çekmeköy'de Bulunan Arsalar (7.751,1 m²)

Gayrimenkul Portföyü Değeri Dağılımı (%)



Gayrimenkul Portföyü Değeri Bölge Dağılımı (%)



Portföy Bilgileri

Lokasyon:

İstanbul-Beşiktaş, Levent

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):

65.781

Ekspertiz Değeri (TL):

11.449.226.000

Lokasyon:

İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:

2015

Toplam Brüt Alan (m²):

184.653

Ekspertiz Değeri (TL):

10.450.077.000

İş Kuleleri Kompleksi

(Kule 1, Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı)



Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi



yenilikçi


Lokasyon:

İstanbul-Şişli, Levent

Açılış Tarihi:

2006

Toplam Kiralanabilir Alan (m²):

42.210*

Ekspertiz Değeri (TL):

4.017.500.000**


Lokasyon:

İzmir-Konak

Açılış Tarihi:

2017

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):

23.096

Ekspertiz Değeri (TL):

1.250.095.000

Kanyon Alışveriş Merkezi

Ege Perla Alışveriş Merkezi



BREEAM®

* AVM toplam brüt kiralanabilir alandır.

** İş GYO payı tüm AVM'de %50 olup İş GYO payının değeri verilmiştir.



Portföy Bilgileri

Lokasyon:

Ankara-Çankaya

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Toplam Brüt Alan (m²):

28.998

Ekspertiz Değeri (TL):

1.150.760.000

Lokasyon:

İstanbul-Sarıyer, Maslak Ayazağa

Portföye Giriş Tarihi:

2001

Toplam Brüt Alan (m²):

13.559

Ekspertiz Değeri (TL):

1.658.515.000

Ankara İş Kulesi

Maslak Ofis Binası



çığdaş

Ofis Lamartine

Lokasyon:

İstanbul-Beyoğlu

Tamamlanma Tarihi:

2013

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):

3.948

Ekspertiz Değeri (TL):

973.944.000

Lokasyon:

İstanbul-Ümraniye

Tamamlanma Tarihi:

2024

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):

35.386

Ekspertiz Değeri (TL):

5.751.045.000

Taksim Ofis Lamartine



İstanbul Finans Merkezi Projesi



Portföy Bilgileri


Lokasyon:

İstanbul-Üsküdar, Altunizade

Ekspertiz Değeri (TL):

1.691.816.500*

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):

17.444


Lokasyon:

Çekmeköy/ Ömerli

Yatırım Bedeli (USD):

210.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):

1.352.309.687**

Litus İstanbul

Kasaba Modern Projesi



* İş GYO hisseli mülkiyet hakkına sahip olup, ekspertiz değeri değerlendirme tarihi itibarıyla stoklarda bulunan 53 adet bağımsız bölümün İş GYO payını yansıtmaktadır.



* Finansman ve KDV hariç, arsa dâhil yatırımın tamamına ilişkin bedeldir.
** İş GYO yaklaşık %44 oranında mülkiyet hakkına sahip olup, ekspertiz değeri İş GYO payını yansıtmaktadır.

vizyoner

Lokasyon:

Beşiktaş

Yatırım Bedeli (USD):

30.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):

400.002.000

Balmumcu Projesi



* Finansman ve KDV hariç, arsa dâhil bedeldir.

Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu

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

1. Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2024 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 14 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtır yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtır yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Şubat 2025

2024 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2024 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu'nun okunması,
3. 2024 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2024 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
5. 2024 yılı kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu üye sayısının ve görev süresinin belirlenmesi, belirlenen üye sayısına göre seçim yapılması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
8. Denetçinin seçilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
10. 2024 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2025 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
11. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi,
13. Dilekler ve kapanış.

Özet Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu

Pay Sahiplerimiz,

2024 yılı, dünya ekonomisinin toparlanma ve belirsizlik unsurlarını bir arada yaşadığı bir sene olmuştur. Pandemi sonrası tedarik zincirlerinin yeniden şekillenmesi, jeopolitik gerginlikler ve enerji piyasalarındaki dalgalanmalar, küresel büyümeyi baskı altına alırken, bölgesel farklılıklar daha belirgin hale gelmiştir. Dünya ekonomisinde beklenen büyümenin bir türlü gerçekleşmemesi, ayrıca başta ABD olmak üzere birçok ülkede -özellikle de Türkiye'nin ana pazarı olan Avrupa ülkelerinde- seçimlerin yaşanması da bu belirsizliği desteklemiştir.

Enflasyon, birçok ülkede halen hedef seviyelerden uzak olsa da büyük merkez bankalarının sıkı para politikaları kademeli sonuçlar vermeye başlamıştır.

IMF, 2024 yılı için küresel büyümeyi %3,2 olarak tahmin etmiştir. IMF ve Dünya Bankası tahminleri 2025'te ülkelerin büyüme hızlarının ılımlı seviyelerde kalacağını ve gelişmekte olan ekonomilerin lokomotif rolü üstleneceğini göstermektedir.

2024, Türkiye'de ekonomi yönetiminin enflasyonla mücadelede sıkı para politikalarını benimsediği ve bu politikalarda kademeli sonuçlar elde edildiği bir dönem olmuştur. Merkez Bankası'nın politika faizlerini artırarak enflasyonu düşürme hedefi, Türk lirasının değerini koruma ve fiyat istikrarını sağlama açısından önem arz ederken, TCMB rezervlerindeki artış, ülke kredi notunda yükselme ve risk primlerinde gerileme gibi başarıları beraberinde getirmiştir.

TÜİK verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ekonomimiz %3,2 büyümüştür. TÜFE yılı %44,4 seviyesinde tamamlamıştır.

2024 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %20,6'lık bir artış göstermiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde artışa geçen konut satışları, yıl sonunda faiz oranlarının aşağı yönde hareketleneceği ve konut fiyatlarının yükselmeye başlayacağı beklentisinin de etkisiyle son çeyrekte ivme kazanmıştır.

Konutlarda reel fiyat düşüşü belli oranda alıcıları teşvik etmekle birlikte ilk el konut fiyatlarının artan inşaat maliyetleri ile yine de yüksek seviyesini koruyor olması, konut arzındaki yetersizlik ve kredi imkânlarının kısıtlı kalması sonucunda ilk el konut satışlarında kısıtlı bir artış sağlanabilmiştir. İkinci el konut satışlarının toplam satışlardaki payı ise %70 seviyelerine yakın seyretmiştir.

İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484.461 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı 2024 yılında %32,8 olmuştur. İkinci el konut satışları ise 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993.564 olarak gerçekleşmiştir.

250'den fazla alt sektörü etkileyen gayrimenkul sektörü, Türkiye'nin ekonomik büyümesine katkı sağlayan en önemli sektörlerden biri olmayı sürdürmektedir. Sektörün 2025 yılı ajandasında ilk sırada, bekleyen talebi karşılamaya dönük hareketliliğin olacağı öngörülmektedir. Özellikle konut kredisi faiz oranları ve tüketici güven endeksi gibi göstergelerin sektörün 2025'teki yönü üzerinde belirleyici olması beklenmektedir.

Şirketimiz, 2024 yılında da sürdürülebilir ve kârlı büyüme hedefi doğrultusunda, çeşitlendirilmiş ve dengeli bir portföy yönetim stratejisi benimseyerek faaliyetlerini sürdürerek, devam eden projelerini tamamlamaya, satış gelirlerini ve kira gelirlerini artırmaya odaklanmıştır.

İş GYO, günümüz gerekliliklerine uyum sağlayarak ve paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılma misyonu doğrultusunda çevresel, sosyal ve yönetimimsel (ÇSY) konularına yönelik çalışmalarına 2024 yılında da devam etmiştir.

İş GYO'nun 2025 yılında da birincil önceliği, temel stratejisi doğrultusunda büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin yatırım fırsatlarını yakından izlemek, her adımda riskleri doğru tanımlayıp yönetmek, tüm yatırımlarında getirileri maksimize etmek, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmektir.

31.12.2024 itibarıyla,

- Aktiflerimiz 47.658 milyon TL,
- Özkaynaklarımız 39.110 milyon TL,
- Toplam portföy değerimiz 47.151 milyon TL,
- Gayrimenkul portföy büyüklüğümüz 44.864 milyon TL

olarak kaydedilirken net dönem kârımız ise 892 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla,

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu

Kâr Dağıtım Politikası

Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısı'nda karara bağlanır. Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,

Şirketin kârlılık durumunu dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu'nun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır. Kâr payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

2023 Yılı Dönem Kârına İlişkin Bilgi

Şirketin 26 Mart 2024 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu'nun 2023 yılı dönem kârının dağıtımına ilişkin kâr payı dağıtım önerisi çerçevesinde, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına, sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 2024 Yılı Kârının Dağıtımına İlişkin Kâr Payı Dağıtım Önerisi

Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası dikkate alınarak oluşturulan kâr dağıtım önerisi çerçevesinde Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan ve enflasyona göre düzeltilmiş şirket finansal tablolarında net dağıtılabilir dönem kârı oluşmaması nedeniyle kâr dağıtımı yapılmaması hususu, Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerimizin onayına sunulacaktır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2024 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)

1.	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	958.750.000	
2.	Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)	135.917.062,85	
	Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi	Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.	
		SPK'ya Göre*	Yasal Kayıtlara Göre*
3.	Dönem Kârı	3.407.711.709,00	-1.149.722.944,35
4.	Vergiler (-)	-2.572.391.287,00	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	835.320.422,00	-1.149.722.944,35
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	835.320.422,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	200.000,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	835.520.422,00	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13.	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
	- Çalışanlara	0,00	
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	
17.	Statü Yedekleri	0,00	
18.	Özel Yedekler	0,00	
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	835.320.422,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

* Enflasyona Göre Düzeltilmiş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 2023 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu

GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	ORAN (%)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)			TUTARI (TL)	ORAN (%)
A	0,00	0,00		%0,0	0,00	%0,0
NET B	0,00	0,00		%0,0	0,00	%0,0
TOPLAM	0,00	0,00		%0,0	0,00	%0,0

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve ilkelere uyumu gözetan Şirket, ilkelerin dört ana unsuru olan eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimseyerek faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu kapsamda Şirket, pay sahipliği haklarının kullanımı ve kamunun aydınlatılması konularında ilgili düzenlemeler çerçevesinde hareket etmekte, tüm menfaat sahipleriyle olan ilişkilerin kamuya açıklanmış "Etik Kurallar" çerçevesinde yürütülmesini gözetmekte ve Şirket Yönetim Kurulu oluşturulan Komiteler ve mekanizmalar kapsamında faaliyetlerini ilkelere uyumlu olacak şekilde yürütmektedir.

Şirketin Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri ile genel kurul işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımını ilgilendiren süreçleri etkin bir biçimde yönetmiştir. Bölüm, söz konusu süreçlere ilişkin hususların kamuya açıklanmasında aktif olarak görev almış, Şirket internet sitesinin pay sahiplerini yakından ilgilendiren bölümlerinin güncel tutulmasını sağlayarak pay sahipliği haklarının kullanımını gözetmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere, 1'i icrada görevli, 9 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmekte olup; yıl içerisinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında 2 yeni üye seçilirken, görev süresi dolan diğer 7 üye yeniden

seçilerek görevlerine devam etmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin kaç yıldır Şirket Yönetim Kurulu'nda görev aldığı, Şirket dışı görevleri gibi bilgiler üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer almaktadır.

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, 2024 yılı içerisinde toplam 5 defa toplanmış; yönetim kurulu toplantılarının biri hariç tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Yıl içerisinde kararlar katılanların oy birliğiyle alınmıştır. 2024 faaliyet dönemi içerisinde gerçekleşen yönetim kurulu toplantılarına katılım oranını gösteren tablo aşağıda yer almaktadır:

01 Ocak 2024-31 Aralık 2024	
Katılım Oranları:	
Can Yücel	%100
Murat Karluk Çetinkaya	%80
Özcal Korkmaz	%100
Ömer Barlas Ülkü	%100
Murat Doğan	%100
Vahide Uyar	%100
Oğuz Cem Çelik	%80
İlkay Arıkan	%100
Mehmet Gökpinar	%100

Yönetim Kurulu bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş, Komiteler faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumlulukları kapsamında etkin olarak

yürütmüş, hazırlanan raporlar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar ile Yönetim Kurulu'nun çalışmalarına katkıda bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirkette Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, Komite başlıca görevleri kapsamında kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri takip etmekte, Şirketin ilkelere uyumunu izlemekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini yaparak gerekli çalışmaları yürütmekte ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunarak kurumsal yönetim sisteminin sürekli olarak iyileştirilmesinde aktif rol oynamaktadır.

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmiş, rapora bağlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca, Yönetim Kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlerin belirlenmesine ilişkin tavsiye niteliğinde karar alıp, Yönetim Kurulu'na öneride bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Şirketin Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları

kapsamında görevlendirilmiş olup, bu kapsamda Komite sürdürülebilirlik çalışmalarını yönetmiş, sürdürülebilirlik uygulamalarının hedef, strateji ve iş süreçlerine entegre edilmesini gözetmiş ve yıl içerisinde ÇSY kapsamında yürüttüğü faaliyetleri Yönetim Kurulu'na raporlamıştır.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmiş, Şirket iç sistemlerinin işleyişini ve etkinliğini rapora bağlamıştır.

Şirket, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir.

Şirket, uyulması zorunlu olmayan ilkelerden; 3.2.2., 3.3.5., 4.2.8., 4.4.2., 4.4.7., 4.6.1., 4.6.5. sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.5.2., 3.2.1., 4.3.9., 4.5.5. sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır. Yıl içerisinde, kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketin ilkelere uyum durumuna ve kısmen uyum sağlanan ve uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim

Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir. Kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanmayan gönüllü ilkeler genel olarak; kapsamlı düzenleme gerektiren, ülkemizde çok fazla uygulama örneği olmayan veya mevcut Şirket ölçeği veya Yönetim Kurulu yapılanması kapsamında ilave düzenleme yapılmamış konulara ilişkin olup, Şirketin ilgili ilkelere uyum sağlama konusunda yakın vadede bir planı bulunmamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulan 2024 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7- İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu’nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8- Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10- Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11- Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1- Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2- Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3- Şirket, beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu’nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.5.2- Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Mevcut yasal düzenlemeler dışında, genel ülke uygulamalarına paralel olarak, Şirket Ana Sözleşmesi'nde azlık haklarına ilişkin ilave düzenleme bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in kamuya açıklanmış Etik Kuralları çerçevesinde pay oranına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilmekte, eşit davranılmakta ve pay sahipliği haklarının kullanılması konusunda ilgili düzenlemelere riayet edilmektedir. Azlık haklarının Ana Sözleşmede düzenlenerek genişletilmesine ilişkin bir plan bulunmamaktadır.
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1- Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2- Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3- Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4- Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1- Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1.- Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2- Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4- Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1- Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2- Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.1.3- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4- Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5- Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1- Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Çalışanların yönetime katılımı, Ana Sözleşme veya Şirket içi Yönetmeliklerde düzenlenmemiştir. Şirket'in mevcut yapılanması kapsamında, Şirketin İcra Kurulu Üyeleri Yönetim Kurulu toplantılarına katılım göstermektedir. Bunun dışında Şirket, çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmakta ve çalışanların görüş ve önerilerini iletebilecekleri platform ve mekanizmaları oluşturmaktadır. Şirketin organizasyonel yapılanması kapsamında mevcut uygulamaların Şirketin ihtiyaçlarını karşıladığı düşünüldüğünden, bu konuya ilişkin ilave bir düzenleme yapılması düşünülmemektedir.
3.2.2- Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerinin alınması gözetilmekle birlikte, Şirketin iş süreçleri kapsamında söz konusu yöntemler tüm menfaat sahipleri bazında uygulanamamaktadır.
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1- Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3- Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4- Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5- Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar ve düzenlemeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirketin ölçüğü gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, başka sendikalarla da iletişime geçilmemiştir.

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.3.6- Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7- Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8- Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X					
3.3.9- Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1- Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3- Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4- Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1- Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1- Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2- Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1- Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2- Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3- Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.2.4- İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5- Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7- Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X				Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri, görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak bağlı olduğumuz Gruptaki şirketlerin sigortalı sıfatıyla yer aldığı şemsiye sorumluluk sigorta poliçesi kapsamında sigortalanmış olmakla birlikte, sigorta bedeli sermayenin %25'ini aşan bir tutar olarak belirlenmemiştir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlememiş ve bu kapsamda bir politika oluşturmamış olmakla birlikte, Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Diğer yandan, yönetim kurulu üyeleri seçilirken Şirket'in faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik verilmekte, bu kapsamda da kadın üye sayısına ilişkin bağlayıcı bir politika belirlenmesi tercih edilmemektedir. Şirket Yönetim Kurulunda 2012 yılından itibaren kadın üye bulunmakta olup, mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında ise bir kadın üye bulunmaktadır (kadın üye oranı %11). Kadın yönetim kurulu üyeleri için hedef belirlenmesi veya politika oluşturulmasına ilişkin olarak yakın zaman içerisinde aksiyon alınması planlanmamaktadır.
4.3.10- Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					

	Uyum Durumu					
	Evett	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1- Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2- Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X				Yönetim Kurulu toplantıları, Şirket Ana Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu çalışma esasları uyarınca gerçekleştirilmekte olup, söz konusu düzenlemelerde toplantılara ilişkin belgelerin gönderilmesine ilişkin asgari bir süre tanımlanmamıştır. Ancak, Şirkette, Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin ilgili rapor ve dokümanların hazırlanarak Yönetim Kuruluna iletilmesinden sorumlu Raportörlük Birimi bulunmakta olup, Şirketin mevcut uygulamaları kapsamında toplantı gündemine ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantı tarihinden asgari 1 hafta öncesinde Yönetim Kurulu üyelerinin tamamına gönderilmesine özen gösterilmektedir. Yönetim Kurulu Çalışma Esasları'nın güncellenmesi hususu gündeme geldiğinde, çalışma esaslarında konuya ilişkin asgari süre tanımlanması planlanmaktadır.
4.4.3- Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarına katılamayan üyelerin yazılı görüşü olmamıştır.
4.4.4- Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5- Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6- Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.4.7- Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu adaylarının değerlendirilmesi kapsamında ilgili düzenlemeler uyarınca hareket edilmektedir. Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri Şirket dışında aldığı görevleri de içermekte olup, pay sahiplerine genel kurul toplantısında üyeler hakkında bilgi verilmektedir. Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiş olduğundan Şirket dışında görev alma konusunun sınırlandırılması düşünülmemektedir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5- Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.
4.5.6- Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.5.7- Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/ kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komiteler 2024 yılı içerisinde danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8- Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1- Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X				Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır. Ancak, Yönetim Kurulu üyeleri gerek yönetim kurulu toplantıları gerekse Kurul bünyesinde oluşturulan Komite toplantılarına fiilen katılım göstererek, gerek Yönetim Kurulu'nun gerekse Komitelerin müzakere ve karar alma süreçlerinde aktif olarak rol almakta, Şirketin strateji belgesini hazırlamak suretiyle Şirketin stratejik hedeflerini belirlemektedir. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkinliğini yıllık bazda gözden geçirmekte ve rapora bağlamaktadır. Ayrıca, Şirketin faaliyet ölçeği ve Yönetim Kurulu'nun aktif işlevişi dikkate alındığında, performans değerlendirmesi konusunda ayrı bir uygulamaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
4.6.4- Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5- Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar toplu olarak, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar'da ve Yönetim Kurulu ve üst yönetim bazında yıllık Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul toplantılarında belirlenmekte olup, her Yönetim Kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabi olduğundan Yönetim kurulu için üye bazında ödenen ücret kamuoyunun bilgisi dahilindedir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretlerin, gerek mevcut ülke uygulamaları gerekse iş gücü piyasası rekabet koşulları çerçevesinde kişi bazında açıklanması tercih edilmemektedir.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı

Toplam 11 yerli ve yabancı yatırımcı, analist ve portföy yöneticileri ile görüşmeler gerçekleştirmiştir ve dönem içerisinde 100'e yakın sözlü ve yazılı bilgi talebi karşılanmıştır.

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı

0

Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı

0

1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1254508>

Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı

Hazırlan cetveli dışındaki genel kurul dokümanları (Toplantı Daveti, Gündem, Vekaletname Örneği, Bilgilendirme Dokümanı, Yönetim Kurulu'nun Kâr Payı Dağıtım Önerisi,) eş anlı olarak İngilizce de sunulmaktadır.

İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

-

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1360908>

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1362545>

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1251954>

Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar

Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/192006>

Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası

Madde 22

Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi

2023 yılına ilişkin Genel Kurul toplantısına, pay sahipleri ve temsilcileri dışında Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmış ve Şirket çalışanları ise Şirketimizin bilgisi dâhilinde toplantıya gözlemci olarak katılım göstermiştir.

1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı

Hayır.

Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları

Şirketimizin Ana Sözleşmesine göre oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır. Ancak, A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

En büyük pay sahibinin ortaklık oranı

%52,22

1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği

Hayır.

Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.

-

1.6. Kâr Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni

Yönetim Kurulu'nun, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulması ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1262587>

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekâleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
26/03/2024	0	%70,99	%0,00	%70,99	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	-	230	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1262587

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları

“Kurumsal” ve “Yatırımcı İlişkileri” bölümleri

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm

Doğrudan payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin “Kurumsal>Ortaklık Yapısı” bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller

Türkçe ve İngilizce

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu", "Üst Yönetim" ve "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları"
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Toplantıları
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Yıl içerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yıl içerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Hizmet Alınan Başlıca Firmalar/Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Bulunmamakta olup, bu bilgiye "Sermaye ve Ortaklık Yapısı" bölümünde yer verilmiştir.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	"İnsan Kaynakları" ve "Kurumsal Sosyal Sorumluluk"

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	1
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetimden Sorumlu Komite
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	https://www.isgyo.com.tr/iletisim/etik-hat-iletisim-formu/

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Şirket organizasyon yapısı ve mevcut uygulamalar, her yönetici pozisyonuna altında bağlı çalışanın yetiştirilmesi ve yönetici adayı olarak değerlendirilmesi şeklinde olup, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir.
---	--

Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	"İnsan Kaynakları" bölümü ve "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümü
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	"İnsan Kaynakları" bölümü ve "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümü
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Kurumsal sosyal sorumluluk raporu bulunmamaktadır. Şirket, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularına ilişkin olarak ÇSY Politikalarını oluşturmuş ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politikalara ve Şirketin Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesine Şirket internet sitesinin Kurumsal/Sürdürülebilirlik bölümünden ulaşılabilir.
İrtikap ve rüşvet de dâhil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Menfaat sahiplerinin yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri bildirebilmesi için Etik Hat oluşturulmuştur. Şirketin Etik Kurallarında konuya ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Şirket içi düzenlemelerde çalışanlara ilişkin menfaat sağlama yasağı bulunmakta olup, ayrıca Şirketin Hediye ve Ağırlama Politikası ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası bulunmaktadır. Bu düzenlemeler tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Söz konusu hususlar, Şirketin mevcut denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir.

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı kapsamında; Yönetim Kurulu üyesi Can Yücel Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi Murat Karluk Çetinkaya ise Başkan Vekili seçilmiş olup, Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince ve komitelerin çalışma esasları çerçevesinde görev yapmak üzere komitelerin üye seçimleri yapılmıştır. Bu kapsamda; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Gökpınar Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde Başkanı olarak, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İlkay Arıkan Kurumsal Yönetim Komitesi'nde Başkan ve Denetim Komitesine Üye olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik Denetimden Sorumlu Komite'de Başkan olarak; Yönetim Kurulu Üyeleri Vahide Uyar ve Murat Doğan Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Görev dağılımı dışında yetki devri yoktur. Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getirmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ile sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında görevlendirilmiştir.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	7
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	İç Sistemler Birimi Faaliyetleri
Yönetim kurulu başkanının adı	Can Yücel
İcra başkanı/genel müdürün adı	Ömer Barlas Ülkü
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarar, sermayenin %25'inin altında bir bedelle sigorta edilmiştir. Konuya ilişkin KAP açıklaması yapılmamıştır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	-
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın üye sayısı 1 olup, oranı %11'dir.

Yönetim Kurulunun Yapısı							
Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Can Yücel	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	21/3/2023	-	-	-	Evet
Murat Karluk Çetinkaya	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	10/7/2020	-	-	-	Evet
Ömer Bartas Ülkü	İcrada görevli	Bağımsız Üye Değil	31/07/2023	■	-	-	Evet
Özcal Korkmaz	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	29/4/2020	■	-	-	Evet
Murat Doğan	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	8/12/2014	-	-	-	Evet
Vahide Uyar	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye Değil	26/03/2024	-	-	-	Evet
Mehmet Gökpinar	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	26/3/2024	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1257954	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	23/ 3/2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1257954	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
İlkay Arıkan	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	23/3/2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1257954	Değerlendirildi.	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	Yönetim Kurulu yıl içinde 5 kez toplanmıştır
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%95,5
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Yönetim Kurulu toplantısına ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantıdan asgari 1 hafta öncesinde tüm üyeler ile paylaşılmasına özen gösterilmektedir.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	"Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Ana Sözleşme" ve "Kurumsal>Yönetim Kurulu>Yönetim Kurulu Çalışma Esasları"
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Söz konusu hususa ilişkin bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu / "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/363253 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074633

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Yönetim Kurulu Komiteleri-I			
Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi	İlkay Arıkan	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Vahide Uyar	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ayşegül Şahin Kocameşe	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Mehmet Gökpınar	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Vahide Uyar	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite	Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	İlkay Arıkan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"2024 yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri" bölümü
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı.	Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesi Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Yönetim kurulu üyelerinin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi çerçevesinde Genel Kurul'da belirlenmektedir. Şirketin çalışanlar ile her kademedeki yöneticileri kapsayan ücretlendirme politikası Şirket internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler" ve "Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yönetim Kurulu ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler"

Yönetim Kurulu Komiteleri-II				
Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi	%75	25%	Komite yıl içinde 10 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	12
Riskin Erken Saptanması Komitesi	%100	33%	Komite yıl içinde 8 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	8
Denetimden Sorumlu Komite	100%	100%	Komite yıl içinde 9 kez toplanmış olup, fiziki toplantı yapılmamıştır.	8

Sürdürülebilirlik İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Şirketin sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) Politikaları ve düzenlemeleri Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Şirketin ÇSY konuları, riskleri ve fırsatları ile hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.

Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Şirketin ÇSY Politikaları kapsamında 2024 yılı içerisinde gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, Komite tarafından hazırlanan rapor ile Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Şirket, 2024 yılı Faaliyet Raporunda sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.

Şirket, uygulanması gönüllülük esasına dayalı sürdürülebilirlik ilkelerinden; B13, B14, B15, B20, C1.9, D1, D2 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, A2.3 ve B4 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır.

Şirketin gönüllülük esasına dayalı sürdürülebilirlik ilkeleri uyum durumunu gösteren "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulmuştur. Söz konusu rapor kapsamında kısmen uyum sağlanan ilkeler ile uyum sağlanamayan ilkelere ilişkin detaylı açıklamalara "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"nde yer verilmektedir.

2024 yılına ilişkin "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" ve "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" Faaliyet Raporu'nun yanı sıra ayrıca Şirket internet sitesinde "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümünde pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
A. Genel İlkeler						
A1. Strateji, Politika ve Hedefler						
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	X			Şirketin öncelikli ÇSY konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan "Sürdürülebilirlik Politikası" ve "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası" başta olmak üzere kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketin, Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilen Sürdürülebilirlik Politikası, Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası, Rüşvetle Mücadele Politikası, Hediye ve Ağırlama Politikası, Tedarikçi Yönetimi İlkeleri, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası, İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası ve Müşteri Memnuniyeti Politikası bulunmakta olup, söz konusu düzenlemeler kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketin ÇSY hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2. Uygulama/izleme						
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X			Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur. Söz konusu husus KAP açıklaması ile duyurulmuştur.	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074632
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X			Kurumsal Yönetim Komitesi, 2024 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu'na sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları ve kamuya açıklanmıştır.	X			Şirket, ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.		X		ÇSY kilit performans göstergelerinin belirlenmesi hususu ilerleyen dönemlerde değerlendirilecektir.	

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Uyum Durumu						
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama
						Bağlantı
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetleri kamuya açıklamıştır.
						https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A3. Raporlama						
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	X				Şirket, 2024 yılı Faaliyet Raporu'nda sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.
						https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında BM 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği, Temiz Su ve Sanitasyon, Erişilebilir ve Temiz Enerji, İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme, Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar, Sorumlu Üretim ve Tüketim, İklim Eylemi ve Barış, Adalet ve Güçlü Kurumları desteklemektedir.
						https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				X	ÇSY konularında, Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikte olan veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek dava bulunmamaktadır.
						https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
A4. Doğrulama						
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.				X	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.
B. Çevresel İlkeler						
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini ISO 14001 standardı ile bilinmektedir ve programlarını kamuya açıklamıştır.	X				Faaliyetlerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.
						https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz		
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	X				Söz konusu hususlar, 1 Ocak-31 Aralık 2024 dönemi için hazırlanan ve Şirket internet sitesinde yer alan "Sera Gazı Raporu" kapsamında açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dâhil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.			X		Çevresel hedefler, performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dâhil edilmemiştir.	
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, iş hedeflerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nın esasları ve bu kapsamda önceliklendirilen çevresel konular çerçevesinde gözden geçirmekte, yatırım stratejilerini şekillendirirken söz konusu hususları da dikkate almaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B7	Operasyon süreci dâhil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	X				Kamuya açıklanmış stratejik hedefler kapsamında, çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmeyi hedefleyen Şirket, ÇSY Politikalarının oluşturulması sürecinde, değer zincirinin en önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerine ilişkin olarak "Müşteri Memnuniyeti Politikası" ile "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri"ni Yönetim Kurulu kararıyla oluşturmuş ve Şirket internet sitesinde tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Şirket, gerekli görülmesi hâlinde, müşteri ve tedarikçilerinin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesini artıracak çalışmalar yürütecek ve böylelikle müşteri ve tedarikçilerinin Şirket Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikasına entegre edilmesini sağlayacaktır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.			X		Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olunmamıştır.	

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Uyum Durumu							
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, iklim değişikliğinin günlük yaşamımıza etkilerinin farkında olup, bu konuda sorumluluk alarak sera gazı envanterini raporlamaktadır. Bu kapsamda hazırlatılan 2024 yılı Sera Gazı Raporu kamuya açıklanmış olup, söz konusu rapor sera gazı emisyonlarını dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde içermektedir.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	X				2024 yılı Sera Gazı Raporu, verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji vb. bilgileri içermekte olup, söz konusu rapor kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	X				Çevresel göstergeler 2023 ve 2024 yılları için karşılaştırmalı olarak açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, çevresel etkilerini azaltmak için, politikalarında düzenlenen ana hedefler kapsamında kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.		X			İklim krizi riskinin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Risk Politikasına dâhil edilmesi ve Şirket Risk Kataloğu'nda tanımlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamaları kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
		X			Şirket, gerek mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerine ilişkin yeşil bina sertifikasyon süreçleri gerekse karbon ayak izinin azaltılması, enerji ve su verimliliğinin sağlanması kapsamında hayata geçirdiği uygulamalarıyla gayrimenkulleri üzerinden hizmet sunduğu müşteri ve tedarikçilerin de sera gazı emisyon miktarlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B15		X			Şirket, çevresel etkilerin azaltılması amacıyla bilgi teknolojileri kapsamında kullanılan ekipmanların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B16	X				Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B17				X	Dönem içerisinde bu kapsamda bir üretim olmamıştır.	
B18	X				Şirket, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş süreçlerine katkıda bulunulması kapsamında 2021 yılından itibaren I-REC sertifikası almakta olup, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi için 2024 yılında da I-REC sertifikası almıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B19	X				İş GYO Merkez Ofis, Kanyon A.Ş. ve Kanyon AVM lokasyonları için 2023 ve 2024 yıllarında aldığı I-REC sertifikaları ile elektrik tüketimlerinin %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlandığını belgelenmiştir. 2024 yılında Ofis Lamartine binası için de I-REC sertifikası alınmış olup, tüm lokasyonlar için elektrik tüketimleri %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Uyum Durumu							
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.		X			Şirket, enerji verimliliğinin artırılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlerin kullanılmasını gözetmekte, binaların enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin 2024 yılı toplam su tüketimi 25.476 m³ olup, Sera Gazı Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır. Su tüketiminde yerel yönetimlerin sağladığı şebeke suyu kullanılmaktadır. Su atıkları yerel yönetimler tarafından yönlendirilen arıtma tesisleri vb. altyapılara dökülmektedir.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket, operasyon veya faaliyetleri gereği herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dâhil değildir.	
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bulunmamaktadır.	
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır.	
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket çevresel bilgilerini, Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik Bölümü” ile Yıllık Faaliyet Raporlarında açıklamaktadır. Bunun yanı sıra geliştirilen projelere ilişkin olarak ÇED raporu vb. başvurular olursa, söz konusu raporlar da ilgili resmi otoriteler tarafından kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

Uyum Durumu						
	Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
C. Sosyal İlkeler						
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları						
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	X			Şirket, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturmuş olup, söz konusu Politika'nın uygulanmasından insan kaynakları fonksiyonunun bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı sorumludur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve sorumlular, Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X			Çalışanlar arasında ırk, din, dil, mezhep veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, kültürel veya sosyal sınıf ayırımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi, tüm insan kaynakları yönetimi süreçlerinde fırsat eşitliği sunulması, çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması, adil ve rekabetçi bir ücret politikası uygulanması, çalışanların görüş ve şikayetleri için gerekli mekanizmaların oluşturulması, eğitim, gelişim ve yetenek yönetimi ile iş sağlığı ve güvenliğine verilen önem gibi esaslara "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nda yer verilmiştir. Şirketin mal veya hizmet satın aldığı tedarikçilerin de, söz konusu Politika esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/ fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	X			Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimleri veya azınlık haklarını gözetken Şirket; adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dâhil etmeyi amaçlar; ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın, "eşit işe eşit ücret" prensibini esas alır. Engelli çalışan katılımının desteklenmesi, kadın çalışanlara eşit terfi şartlarının sağlanması gibi uygulamalarla ekonomik, çevresel ve toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin istihdamını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

		Uyum Durumu				Bağlantı
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	
C1.4	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X				https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.5	Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim#politikalar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyuşmazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X				https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Kismen	Hayır	İlgisiz		
C1.5	Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir. Şirket, çalışanların da görüşlerini alarak her yıl, tüm çalışanların katılımını amaçlayan motivasyon etkinlikleri düzenler. 2024 yılı raporlama döneminde, Şirket tarafından çalışanlara yönelik, yeni yıl yemeği, 25. yıl töreni, motivasyon etkinliği, yaza merhaba etkinliği, hizmet hatırası töreni, doğum günü kutlamaları gibi etkinlikler gerçekleştirmiştir. Çalışanların iş/özel hayat dengesini gözetten Şirket; gerek tüm çalışanlarına sunduğu çalışan destek hizmeti gerekse özel gün ve doğum, evlenme gibi özel durumlar için sağladığı yan fayda ve destekler ile çalışanlarına her zaman yanında olduğunu hissettirir. Ayrıca, Şirkette belli kıdem yılını dolduran çalışanlara hizmet hatırası ödülü verilir. Ayrıca İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen ve çalışan memnuniyetini gözetten Şirket, çalışanların bu konudaki beklentilerini de dikkate alarak yıl içerisinde uzaktan çalışma modelini kapsayacak şekilde "Hibrit Çalışma Modeli" uygulamaktadır. Çalışanların, kurum kültürü ve değerleri, yönetim uygulamaları, iletişim ortamı ve benzeri alanlar açısından Şirketi değerlendirmeleri ve aynı zamanda Şirket politika ve uygulamalarının güçlü ve iyileştirmeye açık alanlarının saptanması için geçmiş dönemde yapılan anket sonuçlarına göre 2024 yılında aksiyon planlamaları yaparak, organizasyonel gelişim alanında proje başlatmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, "İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası"nı oluşturmuş ve tüm paydaşların bilgisine sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket söz konusu verileri Faaliyet Raporları ile Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi içerisinde açıklamaktadır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası'nı oluşturmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/kisisel-verilerin-korunmasi/
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	X				Şirket Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim#etik-kurallar

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

		Uyum Durumu					
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
C1.9	Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır.		X			Şirket, 2024 yılında Türkiye İş Bankası'nın sponsor olduğu İstanbul Yarı Maratonu'nda Kanserli Çocuklara Umut Vakfı'na (KAÇUV) "Umutum Eğitim Burs Programı" projesi kapsamında ve yine Türkiye İş Bankası sponsorluğunda gerçekleşen 46. İstanbul Maratonu'nda Tohum Otizm Vakfı'na bağış desteğinde bulunmuştur. Ayrıca kadın kooperatifleri destekleyen Maya Farm, Mardin Bir Dünya Üreten Kadınlar Kooperatifi ve KAÇUV kurumlarına İş Kuleleri'nde ücretsiz stant imkânı sağlanarak, bu stantlarda satış yapıp katılımcı kurumların gelir elde etmelerine destek vermiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X				Sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemine ilişkin farkındalığın artırılmasına ilişkin olarak çalışanlar için bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmektedir. Bu kapsamda yıl içerisinde çalışanlara sürdürülebilirlik konusundaki bireysel farkındalıklarının artırılması amacıyla şirket içi yeni uygulamalar hayata geçirilmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler							
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin "Müşteri Memnuniyeti Politikası"nı oluşturmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşlarının bilgisine sunmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, faaliyetlerinden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşlarıyla olan iletişimini hesap verebilirlik ve şeffaflık anlayışıyla etkin bir şekilde yürütmeyi gözetmektedir. Şirketin iletişimde bulunduğu paydaşların başında çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve pay sahipleri gelmekte olup, söz konusu paydaşlarla olan iletişimin nasıl yürütüldüğü kamuya açıklanmıştır.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.				X	Şirketin sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği uluslararası raporlama standardı bulunmamaktadır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket raporlama dönemi itibarıyla cinsiyet eşitliği konusundaki çalışmaların ve farkındalığın artırılmasına katkıda bulunulması amacıyla Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin (The Women's Empowerment Principles-WEPs) imzacısı olmuştur.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

Uyum Durumu							
		Evet	Kısmen	Hayır	İlgisiz	Açıklama	Bağlantı
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	X				ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirmeyi gözetken Şirket, Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olmuştur,	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.		X			Sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla oluşturulan "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu"nun, çalışanlar başta olmak üzere Şirket'in diğer önemli menfaat sahipleri olan müşteriler ve tedarikçileri de temsil eden yapılanması sayesinde, menfaat sahiplerinin görüşülen sürdürülebilirlik konularına ilişkin görüşleri hakkında bilgi sahibi olunmakta ve böylelikle menfaat sahiplerinin görüşleri sürdürülebilirlik alanındaki tedbirlerin ve stratejilerin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ayrıca Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası'nda da yer aldığı üzere, orta ve uzun vadeli stratejileri benimserken, müşteri, tedarikçi veya iş ortaklarının hak ve menfaatleri ile kamu yararını gözetir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X				Yıl içerisinde çalışanlara sürdürülebilirlik konusundaki bireysel farkındalıklarının artırılması amacıyla ofis içerisinde yeni uygulamalar getirilmiştir.	https://www.isgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/raporlar-ve-sunumlar https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

A. GENEL İLKELER

Şirketin öncelikli Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan "Sürdürülebilirlik Politikası" ve "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası" başta olmak üzere kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin riskler, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından düzenli olarak takip edilmekte ve analiz edilmektedir. Ayrıca, Şirketin risk yönetimi, iç kontrol ve denetim faaliyetleri kapsamında ÇSY kapsamındaki süreçler ve bu süreçlere yönelik riskler değerlendirilmektedir.

ÇSY faktörleri, Şirketin faaliyetlerinin odak noktasını oluşturmakta olup, iklim değişikliğiyle mücadele, çalışan ve müşteri memnuniyeti, tedarikçilerle ilişkilerin yönetimi, iş sağlığı ve güvenliği, paydaş iletişimi, toplumsal cinsiyet eşitliği, etik ilkelere uyum ve şeffaf kurumsal yönetim uygulamaları gibi konular öne çıkmaktadır. Şirketin sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan ÇSY Politikalarına ve ilgili düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir.

- Sürdürülebilirlik Politikası
- Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası
- İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası
- Rüşvetle ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası
- Hediye ve Ağırlama Politikası
- Tedarikçi Yönetimi İlkeleri
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası
- İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası
- Müşteri Memnuniyeti Politikası

Söz konusu düzenlemeler Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Düzenlemelere, Şirket internet sitesinin Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar bölümünden ulaşılabilir. Şirketin ÇSY hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.

Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, 1'i bağımsız olmak üzere 3 Yönetim Kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik fonksiyonundan sorumlu Genel Müdür Yardımcısından oluşmakta olup, Komite'nin çalışma esasları çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ile sürdürülebilirlik uygulamalarını kapsayacak şekilde güncellenmiş; KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Şirketin sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı liderliğinde, Şirketin tüm kilit fonksiyonlarının temsil edildiği "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" oluşturulmuştur.

Şirketin ÇSY Politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, yılda en az 1 kez Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2024 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu'na sunmuştur.



Şirket, belirlediği ÇSY hedeflerine ilişkin uygulama ve eylem planlarını oluşturmuştur. Şirket, iş süreçleri, ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler yürütmektedir. Şirketin gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara “Çevresel İlkeler” bölümünde, diğer hususlardaki planlarına ise “Sosyal İlkeler” bölümünde yer verilmiştir. ÇSY kilit performans göstergelerinin belirlenmesi hususu ise ilerleyen dönemlerde değerlendirilecektir.

Şirket, 2024 yılı Faaliyet Raporu ile Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik” bölümünde sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.

Şirket yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında Birleşmiş Milletler 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarını desteklemekte olup, Şirket faaliyetleriyle ilişkili olan Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına “Çevresel İlkeler” ve “Sosyal İlkeler” bölümünde yer verilmiştir.

ÇSY konularında, Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikte olan veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek dava bulunmamaktadır.

Ortaklığın ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.

B. ÇEVRESEL İLKELER

Faaliyetlerini “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası”nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.

Söz konusu amaçlar ile uygulamalar kapsamında, gerek Şirket portföyündeki mevcut gayrimenkuller gerekse Şirket tarafından geliştirilmekte olan veya geliştirilecek projelere yönelik olarak kısa ve uzun vadede alınabilecek aksiyonlar her bir gayrimenkul ve proje için nitelikleri itibarıyla değerlendirilmekte ve gayrimenkulün uygunluğu veya projelerin geliştirme aşamaları dikkate alınarak hayata geçirilmektedir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

BM'nin "Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar", "Sorumlu Üretim ve Tüketim", "Temiz Su ve Sanitasyon" ve "İklim Eylemi" başlıklı SKA'larını destekler nitelikte faaliyet gösteren Şirketin, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara aşağıda yer verilmiştir.

- Portföyde yer alan taşınmazların, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlaması gözetilmekte ve bu kapsamda gayrimenkul bazında gerekli çalışmalar yürütülmektedir. Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kule 2'ye ilişkin LEED-EBOM sertifikasyon süreci devam etmekte olup, yeşil bina sertifikasının 2025 yılında tamamlanması öngörülmektedir.
- Karbon ayak izinin sıfırlanması veya minimize edilmesi amacıyla, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi kapsamında Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası (I-REC) veya eco enerji etiketi alınması gözetilmektedir.
- Şirket merkezinin de bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) Kule Çarşı için Sıfır Atık Belgesi alınmış olup, Kule 2 ve Kule 3 için Sıfır Atık Yönetimi süreci devam etmektedir.
- Enerji verimliliği kapsamında taşınmazlarda ısıtma ve soğutma sistemi merkezi otomasyon sisteminden belirli bir sıcaklığa ayarlanmakta, böylelikle binaların fazla ısıtılması veya soğutulması suretiyle gereksiz enerji tüketiminin önüne geçilmektedir. Örneğin, İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı), Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM), Ege Perla AVM ve Ankara İş Kulesi'nde merkezi otomasyon sistemi kullanılmaktadır.
- İş Kuleleri Kompleksi'nin geneli ve TUTOM'da yeşil alanların sulamasında, yağmur suyu toplama sistemi ile toplanan su kullanılmaktadır.
- Enerji verimliliği kapsamında, portföydeki gayrimenkullerde ortak alan aydınlatmalarının kademeli olarak LED olacak şekilde değiştirilmesine yönelik çalışmalara başlanmıştır. Enerji verimliliği sağlayan uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda yeni geliştirilen projelerde fotovoltaiik panellerin kullanılması projelerde detaylandırılmış olup uygulama süreci devam etmektedir.
- Yenilenebilir enerji üretimi kapsamında her gayrimenkulün kendi aydınlatılmasında kullanılmak üzere, güneş enerjisinden elektrik üretilebilmesi için projelendirme görüşmeleri yapılmaktadır.

Şirketin geliştirmekte olduğu projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi kapsamındaki uygulama örneklerine aşağıda yer verilmiştir.

- Şirket, geliştirmekte olduğu projelerde enerji verimliliğinin sağlanması kapsamında enerji kimlik belgesi almakta ve elektrik tüketiminin azaltılmasını gözetmektedir. Bununla birlikte şirketin mevcut tüm gayrimenkullerinde enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup her on yılda bir kimlik belgeleri yenilenmektedir.
- Enerji tüketiminin verimli hale getirilebilmesi için, enerji kullanımının ölçülmesi ve belgelenmesi amacı ile geliştirilen tüm projeler için 2011 yılından itibaren enerji kimlik belgesi alınmıştır. Geliştirilmesi planlanan projelerde ise; enerji ve enerji kaynaklarının doğru ve faydalı kullanılması, enerji israfının azaltılması ve doğanın korunması amacıyla; binanın enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanılarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlanmaktadır.

Geliştirilen projelerde elektrik tüketiminin azaltılması için aşağıdaki önlemler alınmaktadır.

- Enerji sınıfı A olan ekipman ve cihazlar kullanılması öngörülmektedir.
- Aydınlatmalarda enerji tasarruflu LED ampullerin, dış mekan aydınlatmasında ise güneş enerjisi ile çalışan armatürlerin seçilmesine özen gösterilmektedir.
- Havalandırma ekipmanlarında enerji tasarruflu EC sınıflı motorlar kullanılmasına dikkat edilmektedir.
- Elektrik enerjisinin azaltılmasına katkı sağlamak ve gereksiz aydınlatmanın önüne geçmek için binalarda aydınlatma otomasyonu ve hareket sensörleri tesis edilmektedir.

Ayrıca;

- Geliştirilen projelerde çevreye duyarlı tasarım, uygulama ve işletme standartlarını geliştirmek ve yaymak için yeşil bina sertifikası alınması hedeflenmektedir.
- Enerji verimliliğinin artırılması, hava kirliliğinin ve karbon emisyonunun azaltılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlere önem verilmektedir. Bu kapsamda ortak alan enerji tüketimleri için yenilenebilir enerji kaynaklarından olan fotovoltaik sistemlerin kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin fotovoltaik paneller Manzara Adalar Projesinde kullanılmıştır. Şirketin geliştireceği Ömerli, Balmumcu projelerinde de fotovoltaik sistemlerin kullanılması için projelerde detaylandırma çalışmaları yapılmış olup uygulama süreci devam etmektedir.
- Projelerde kapalı ve açık alanlarda, mümkün olduğunca fazla sayıda elektrikli araç ve bisiklet yeri ayrılmasına özen gösterilmekte, proje sakinlerini toplu taşımaya yönlendirmek amacıyla projede ilgili yerlere özellikle giriş-çıkış sağlanmaktadır.
- Projenin büyüklüğüne bağlı olarak araba güzergahlarının yer altında tutulmasına ve projede yeşil alanların artırılmasına özen gösterilmektedir. Tuzla'da geliştirilen Çınarlı Bahçe Projesi söz konusu tasarıma sahip olup, geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut Projesi'nde de benzer şekilde hareket edilmektedir.
- Karbon salınımının azaltılması amacıyla projelerde elektrikli araçlar için şarj istasyonlarına yer verilmektedir. Örneğin İstanbul Finans Merkezi Projesi ve Litus İstanbul Konut Projesi'nde söz konusu istasyonlara yer verilmiştir. Kasaba Modern ve Balmumcu projelerinde de araç şarj istasyonlarına yer verilmesi planlanmaktadır.
- Geliştirilen projelerde yağmur suyu depolama sistemi kullanılmaktadır. Yanı sıra doğal su kaynaklarının gereksiz tüketimini düşürerek çevrenin korunmasına büyük katkı sağlayan; ayrıca atık su üretiminin ve şebeke suyu tüketiminin azaltılmasına destek olan gri su arıtma sistemi kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin; söz konusu iki sistem Litus İstanbul Konut Projesinde kullanılmıştır. Böylelikle, arıtılan gri su ve yağmur suyu, bahçe sulama ve/veya rezervuarlarda kullanılmaktadır.
- Su kirliliğinin önüne geçilmesi amacı ile projelerde yağ ayrıştırıcı sistemler kullanılmasına özen gösterilmektedir. Manzara Adalar ve İstanbul Konut Projesi'nde söz konusu sistemler kullanılmıştır. Kasaba Modern projesi kapsamında da kirlı su arıtma sistemi bulunmaktadır. Arıtılan sular proje kapsamında peyzaj alanında kullanılmaktadır.
- Malzeme seçimlerini yaparken yerel ve doğal ve/veya geri dönüşümlü olanlar arasından seçim yapılmasına dikkat edilmekle birlikte düşük su tüketimi olan armatürler ve gömme rezervuarların kullanılmasına ve malzemelerin çıktığı/ alındığı yerlerin proje alanına yakın olmasına özen gösterilmektedir.
- Projelerin peyzajında asgari derecede su isteyen, kuraklığa dayanımlı bitkilere yer verilmekte; yaprak, çiçek ve tohumlarında faydalanılabilen, solar radyasyonu kıran ve yeşil dokusunu hızlı geliştiren türler tercih edilerek ekosistem desteklenmekte ve çevresel etkileri en aza indirebilmek amacıyla çatı bahçeleri oluşturulmaktadır. Bununla birlikte Litus İstanbul ve Kasaba Modern projelerinde ayrıca yağmur suyu depolama sistemi uygulanmakta ve burada biriken su peyzaj alanlarında kullanılmaktadır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

- Su kaynaklarının korunması için projelerin yapısına göre yağmur suyu ve gri su arıtma sistemleri kullanılmakta ve projelerde su sarfiyatının düşürülmesine yönelik çözümler tercih edilmekte ve söz konusu çözümlerin kullanımının artırılması ve geliştirilmesi desteklenmektedir. Bu kapsamda Litus İstanbul projesinde lavabo ve duşlardan gelen sular artırılarak rezervuarlarda kullanılması için gri su sistemi tesis edilmiştir.
- Su verimliliği, atık su arıtımı, su geri dönüşüm ve tekrar kullanım teknolojileri gibi su sarfiyatını azaltıcı teknolojileri gayrimenkullere ekleyerek, ayrıca bu teknolojileri bünyesinde barındıran projeler geliştirerek su kaynaklarının korunmasına yardımcı olunması amaçlanmaktadır.
- Kirliliği azaltarak atık su oranını düşüren ve geri dönüşümü daha güvenli hale getiren teknolojileri ve yöntemleri benimseyen işletme firmaları ile çalışmaya dikkat edilmektedir.

Şirket, iş hedeflerini “Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası”nın esasları ve bu kapsamda önceliklendirilen çevresel konular çerçevesinde gözden geçirmekte, yatırım stratejilerini şekillendirirken söz konusu hususları da dikkate almaktadır.

Kamuya açıklanmış stratejik hedefler kapsamında, çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmeyi hedefleyen Şirket, değer zincirinin en önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerine ilişkin olarak “Müşteri Memnuniyeti Politikası” ile “Tedarikçi Yönetimi İlkeleri”ni Yönetim Kurulu kararıyla oluşturmuş ve Şirket internet sitesinde tüm paydaşların bilgisine sunmuştur.

Şirket, gerekli görülmesi halinde, müşteri ve tedarikçilerinin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesini artıracak çalışmalar yürütecek ve böylelikle müşteri ve tedarikçilerinin Şirket Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikasına entegre edilmesini sağlayacaktır.

Şirketin mevcut hedefleri arasında, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlanması yer almaktadır. Şirket, geliştireceği gayrimenkul projelerinde geliştirme aşamasında, mevcut gayrimenkullerinde ise yapılan yenileme çalışmaları veya ilave yatırımlar kapsamında yeşil bina sertifikası alınması yönünde strateji geliştirmiştir. Söz konusu sertifikasyon süreçlerinin yürütülmesi kapsamında karbon ayak izinin düşürülmesi, su ve enerji verimliliğinin sağlanması, atık yönetimi ve geri dönüşüm konularına yönelik gereklilikler de yerine getirilmektedir.

Şirketin gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümü sertifika alan veya sertifika başvurusu olan gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Sertifika alan gayrimenkuller:

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi - LEED Gold

Tuzla Karma Projesi - LEED Gold

Manzara Adalar (Konut) - LEED Gold

Kanyon AVM - BREEAM Outstanding

İFM Projesi - LEED Gold

Şirket portföyünde yer alan önemli taşınmazlardan TUTOM'da LEED sertifikasyonu kapsamındaki çalışmalara Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik” bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.



Onay süreci devam eden gayrimenkuller:

İş Kuleleri Kule-2 - LEED – EBOM

İş Kuleleri Kule-3 - LEED – CS

Ankara İş Kulesi - LEED – CS

Şirketin, kiralanabilir portföyünün %55'i yeşil bina sertifikasyonuna sahip yatırımlardan oluşmaktadır. Başvuru süreci devam eden taşınmazların da sertifika alması durumunda bu oran %85'ini aşacaktır.

Ayrıca Şirket, geliştirmekte olduğu Balmumcu Projesi için LEED sertifikası almayı hedeflemektedir.

Şirket, iklim değişikliğinin günlük yaşamımıza etkilerinin farkında olup, bu konuda sorumluluk alarak sera gazı envanterini raporlamaktadır. 2023 yılı "Sera Gazı Raporu"na Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümünde yer verilmiştir.

Söz konusu raporlamanın kapsamında Şirket Merkezi, %50 oranında pay sahibi olunan Kanyon Yön. İşl. ve Paz. A.Ş. (Kanyon A.Ş.) ve Kanyon A.Ş. tarafından işletilen Kanyon AVM ve Ofis Lamartine dikkate alınmış olup, raporun kapsamı, dönemi, tarihi, raporlama sınırları ile raporlamada kullanılan ilgili standart, protokol, metodoloji vb. bilgiler Sera Gazı Raporu içerisinde açıklanmaktadır.

1 Ocak-31 Aralık 2024 dönemine ilişkin hazırlanan raporda enerji ve su tüketimi verileri ile sera gazı emisyonlarına 2023 ve 2024 yıllarını da içerecek şekilde yer verilmiş olup, söz konusu çevresel göstergelerin önceki yıla göre artış veya azalışı tüm paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

Raporlama kapsamında Şirketin 2023-2024 yılları arasındaki toplam enerji tüketimine MWh ve GJ birimlerinde yer verilmiştir. 2024 yılı toplam enerji tüketimi 3.417 MWh'tır (12.301GJ)

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

2024 yılında yıllık toplam sera gazı emisyonu önceki yıla göre %5,45 oranında azalarak 554,01 ton CO₂e olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılında toplam sera gazı emisyonlarının %47,43'ünü Kapsam 1, %0'ını Kapsam 2, son olarak %52,57'lik kısmını da Kapsam 3 emisyonları oluşturmaktadır.

Kapsam 2 Emisyon hesabında I-REC yenilenebilir enerji tedarik sertifikaları dikkate alınmış olup, Merkez Ofis, Kanyon A.Ş. ve Kanyon AVM ve Ofis Lamartine binası için 2024 yılında aldığı I-REC sertifikaları ile elektrik tüketimlerinin %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlandığını belgelenmiştir.

Şirketin 2024 yılı toplam su tüketimi 25.476 metreküptür. Su tüketiminde yerel yönetimlerin sağladığı şebeke suyu kullanılmaktadır. Su atıkları yerel yönetimler tarafından yönlendirilen arıtma tesisleri vb. altyapılara dökülmektedir.

Su verimliliği gözetilerek; İş Kuleleri Kompleksi'ndeki (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) tüm ortak alan tuvaletlerindeki musluk perlatörleri, tasarruf sağlayan tipler ile değiştirilmiştir. Su verimliliği sağlayan söz konusu uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir.

Gerek geliştirilen projelerde gerekse mevcut gayrimenkullerde, Türkiye ve dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara azami düzeyde uyum sağlanması gözetilmektedir. Bu kapsamda, doğal kaynakların korunması, enerji kullanımı ve emisyonları azaltarak sürdürülebilirliği destekleyici yapı ve sistemlerin oluşturulması, projelerin nihai kullanıcıları ve gelecek nesiller açısından değer yaratılması amaçlanmaktadır.

Şirket, geliştirmekte olduğu projeler veya mevcut gayrimenkullere ilişkin inşaat işlerini doğrudan üstlenememekte, inşaat hizmetini belirli kalite standartları çerçevesinde faaliyet gösteren ve Şirketin kalite standartlarına ilişkin beklentilerini karşılayabilecek firmalardan almaktadır. Söz konusu firmaların seçiminde, gerek geliştirilen projeler gerekse yenilemeye konu olacak gayrimenkuller bakımından gelecekte "yeşil bina" ve/veya benzer niteliklere sahip olmasını temin edecek hizmet kriterleri göz önünde bulundurulmaktadır. İlave, inşaat hizmetini sunacak firmaların ilgili proje veya gayrimenkulden etkilenebilecek tüm paydaşlarla olan etkileşimi gözetilerek mevcut gayrimenkullerin veya geliştirilen projelerin çevreye potansiyel etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimuma indirilmesi amaçlanmaktadır. İnşaat hizmeti sunan firmalar başta olmak üzere tüm tedarikçilerle olan ilişkiler kamuya açıklanmış "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri" ve "Etik Kurallar" kapsamında yürütülmektedir.

Şirket, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesini alabilecek nitelikleri haiz projeleri geliştirmeyi hedeflemektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği" kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan belirli ölçekteki projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla ÇED dosyaları hazırlanmakta ve söz konusu dosyalarda atık su, katı atık, hafriyat atığı, inşaat atığı, ambalaj atığı, tehlikeli atık, tıbbi atık, gaz atığı üretim miktarı; atık pil ve akümülatör, atık madeni yağ, bitkisel atık yağı, egzoz emisyon, gürültü üretim miktarı; bitkisel toprak ve hafriyat atığı kaynaklı toz emisyonu ve toprak kirliliği konularının çevresel etkileri ve bunlara bağlı alınacak önlemler kapsamında ilgili maddelerin yönetmeliklerine uyulacağı taahhüt edilmektedir. Projeler, bu kapsamda ilgili Bakanlık tarafından değerlendirilmekte ve bu değerlendirme sonucunda çevreye önemli etkileri olmayacağı yönünde karar verilen projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi alınmaktadır.

Şirket; portföyünde bulunan binaların işletilmesi sırasında işletmeciler şirketlerin sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında uydukları politika ve yönetmelikleri (ISO 14001 gibi) takip etmekte ve yeni standartlara uyulması konusunda işletmeciler şirketleri teşvik etmekte, böylelikle işletmeciler firmaların hizmet verdiği taşınmazlardaki kiracıları da karbon ayak izinin azaltılması, enerji ve su verimliliğinin gözetilmesi gibi temel çevresel konularda yönlendirmektedir.

Şirket portföyünde yer alan İş Kuleleri Kompleksi, TUTOM, Kanyon AVM gibi önemli taşınmazlar ISO 14001 sertifikasına sahip işletmeciler tarafından işletilmekte olup, enerji ve su yönetimi, atık yönetimi gibi konularda söz konusu çevre yönetim sistemi standartları kapsamında hareket edilmektedir. Bu kapsamda Şirketin kira geliri yaratan gayrimenkullerinin yaklaşık %75'i ISO 14001 sertifikasına sahip işletmeciler tarafından işletilmektedir.

Şirket merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) Kule Çarşı için Sıfır Atık Belgesi alınmış olup, Kule 2 ve Kule 3 için Sıfır Atık Yönetimi süreci devam etmektedir. Şirket Merkezi'nin 2024 yılı için toplam atık miktarı 7,23 ton olup, toplam atık miktarının tamamı geri dönüşüme gönderilmektedir. Geri dönüşüme konu olan atık oranı %5,1'dir.

Portföyde yer alan taşınmazlardan "Sıfır Atık Yönetmeliği" kapsamına giren TUTOM, Kanyon AVM ve Ege Perla AVM'de sıfır atık yönetim sistemi kurulmuş ve bu kapsamda "Sıfır Atık Belgesi" alınmıştır.

Şirket, uzun vadeli hedefleri kapsamında izleyen dönem içinde Şirket Merkezi için ISO 14001 Sertifikası ile Sıfır Atık Belgesi alınması konusunu değerlendirecektir.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan Sürdürülebilirlik Politikası'nda belirtildiği üzere; iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında risk ve fırsatları değerlendirir, faaliyetlerinden kaynaklanan etkileri minimize etmeye gayret gösterir ve bu kapsamda alınması gereken aksiyonları tespit eder. İklim değişikliğiyle mücadele konusuna gereken önemin atfedildiği Şirket'te, iklim krizi riskinin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Risk Politikasına dâhil edilmesi ve Şirket Risk Kataloğu'nda tanımlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.

Şirket, iklim değişikliğinin temel nedeni olan sera gazı emisyonlarını düzenli olarak ölçmek ve azaltım faaliyetleri gerçekleştirmek için çaba göstermekte, tüketim değerlerinin azaltılması yönünde kontroller yapıp ve takip edilmektedir. Karbon ayak izinin düşürülmesi, enerji ve su verimliliği için gerek Şirket Merkezinde gerekse mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerde alınan önlemler, Şirketin çevresel hedefleriyle beraber tanımlanmıştır. Ayrıca, mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerin yeşil bina sertifikası almasının hedeflenmesi de sera gazı emisyonlarının azaltılmasına ilişkin aksiyonlar kapsamında yer almaktadır. Gerek söz konusu sertifikasyon süreçleri gerekse karbon ayak izinin azaltılması ile enerji ve su verimliliğinin sağlanması kapsamında hayata geçirilen uygulamalar, Şirketin gayrimenkulleri vasıtasıyla hizmet sunduğu müşteri ve tedarikçilerin de sera gazı emisyon miktarlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır. Şirket 2022 yılından itibaren karbon ayak izi, su ve enerji tüketimi gibi çevresel faktörlerini raporlamakta olup, söz konusu faktörlerin azaltılmasına yönelik uygulamalar ve planlar kamuya açıklanmaktadır. Şirket, söz konusu çevresel göstergelerin ölçümüne devam edilmesini ve ilerleyen dönemlerde ölçüm sonuçlarının azaltılmasına ilişkin sayısal hedefler belirlenerek kamuya açıklanmasını planlamaktadır. Mevcut durumda Şirket araç filosundaki araçların %54'ü hibrit olup, ilerleyen dönemde araç filosundaki araçların kademeli olarak hibrit olanlar ile değiştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca, personel ulaşımı nedeniyle oluşabilecek çevresel etkileri azaltmak amacıyla çalışanlara personel servisinden faydalanma imkânı sunulmakta olup, bu hizmet nedeniyle çalışan için oluşan maliyetin tamamı teşvik amacıyla Şirket tarafından karşılanmaktadır. Şirket, personel servisi kullanmayan çalışanlara ise ulaşım desteği sağlamaktadır.

BM'nin "Erişilebilir ve Temiz Enerji" başlıklı 7 no.lu SKA'sını destekleyen Şirket, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş süreçlerine katkıda bulunulması kapsamında I-REC ve eco-enerji etiketi alınmasını hedeflemektedir. Şirket Merkezinde 2021 yılından itibaren I-REC sertifikası alınmakta olup, bu kapsamda Şirket Merkezinde 2024 yılında 0,08 GW/h I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketiminde bulunulmuştur. Şirket Merkezinin elektrik tüketimi için 2025 yılında da I-REC sertifikası alınması planlanmaktadır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

Şirketin önemli taşınmazlarından olan ve kiralanabilir portföyün değer bazında yaklaşık %41'ini temsil eden Kanyon AVM, TUTOM ve Ofis Lamartine'de de I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketilmektedir. Ayrıca, portföyde yer alan İş Kuleleri Kule 2&3 kiracılarının bazıları da I-REC sertifikası almaktadır.

Şirket, çevre dostu teknolojileri desteklemekte olup, bilişim teknolojilerinde kullanılacak her türlü ekipmanın bütün yaşam döngüleri boyunca çevreye olan zararlı etkilerinin minimize edilmesini gözetmektedir. Bu kapsamda yürütülen çalışmalara aşağıda yer verilmiştir.

- Sanallaştırma çalışmaları kapsamında Şirket bünyesinde var olan 20 adet fiziksel sunucu 3 adet fiziksel sunucuya indirilerek; harcanan yıllık enerji tutarı 172.800 KW/h'dan 45.360 KW/h'a düşürülmüştür.
- Şirketin şantiye ve satış ofislerinin farklı lokasyonlarda konumlanabildiği hususu göz önünde bulundurularak, toplantıların fiziki yerine online yapılması için her şantiye ve satış ofisine konferans odaları kurulmuştur. Böylelikle, ulaşım için araç kullanılmaması sayesinde km başına CO₂ değerinde karbon salımının azaltılması sağlamıştır.
- Dijital dönüşüm kapsamında geliştirilen "Gelen ve Giden Fatura" ve "Gelen Evrak" süreçleri ile kâğıt kullanımı asgari seviyeye indirilmiştir.
- Şirket'te bulunan yazıcılardan kart okuyucusu ile çıktı alınmakta ve böylelikle gereksiz kâğıt çıktı sayısının azaltılarak doğanın korunması gözetilmektedir. Gerek daha az kâğıt çıktı alınması gerekse yazıcıların Ysoft uygulaması sayesinde 2024 yılındaki kazanç 841 litre su (2023: 983 litre su), 131 KW/h enerji (2023: 146 KW/h enerji) ve 8,6 kg CO₂ (2023: 3,42 kg CO₂) şeklindedir.

Şirket, e-posta sunucusundaki veri tabanı disk boyutunun azaltılması hedefiyle çalışanları, Outlook ve online arşivlerindeki yüksek boyutlu ve tutulmasına gerek duyulmayan e-postaları silmeye teşvik etmek için çalışmalara başlamıştır. Söz konusu dijital temizlik ile veri depolama cihazının değişim ihtiyacının ortadan kaldırılması ve Şirketin enerji tüketiminin sınırlandırılması amaçlanmaktadır. Ayrıca, yeni bir satın alma yapılmaması, söz konusu cihazın üretimi için harcanan enerji kalemlerinin sıfırlanmasına da katkı sağlayacaktır.

Şirket, çevresel etkilerini azaltmak için, politikalarında düzenlenen ana hedefler kapsamında kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiş olup, hedeflerin ilerleme durumu iş bu rapor vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

Şirket; operasyon veya faaliyetleri gereği herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dâhil olmayıp, karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır. İlaveten, mevcut durumda karbon kredisi kullanımı olmayan Şirket, öncelikli olarak doğrudan ve dolaylı emisyonlarını (Kapsam 1 ve Kapsam 2) azaltmayı hedeflemekte olup, karbon kredisi alınması konusunun değerlendirilmesi gelecek dönemlerde gündeme alınabilir.

Şirket; sivil toplum kuruluşları, üniversiteler, kamu kuruluşları başta olmak üzere çeşitli paydaşlar ile iletişim ve iş birliği içinde Türkiye'deki ve dünyadaki son gelişmeleri takip etmeye özen göstermektedir. Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olunmamış ve söz konusu kurum ve kuruluşlarla herhangi bir iş birliği yapılmamıştır.

Şirket çevresel bilgilerini, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik Bölümü" ile Yıllık Faaliyet Raporlarında açıklamaktadır. Bunun yanı sıra geliştirilen projelere ilişkin olarak ÇED raporu vb. başvurular olursa, söz konusu raporlar da ilgili resmi otoriteler tarafından kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.



C. SOSYAL İLKELER

Şirket, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturmuş olup, söz konusu Politika'nın uygulanmasından insan kaynakları fonksiyonunun bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı sorumludur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve sorumlular, Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Şirket tüm faaliyetlerini Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'nin ilkeleriyle uyumlu olarak yürütür.

Şirket Sürdürülebilirlik Politikası'nın ayrılmaz bir parçası olarak tamamlayıcı nitelikte oluşturulan "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası", gereksinimler ve faaliyet koşullarındaki değişiklikler doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından düzenli olarak gözden geçirilir ve gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler Komite'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası hükümlerine uyumun denetimi, İç Sistemler Birimi tarafından gerçekleştirilir.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil, mezhep veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, kültürel veya sosyal sınıf ayırımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi, tüm insan kaynakları yönetimi süreçlerinde fırsat eşitliği sunulması, çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması, adil ve rekabetçi bir ücret politikası uygulanması, çalışanların görüş ve şikayetleri için gerekli mekanizmaların oluşturulması, eğitim, gelişim ve yetenek yönetimi ile iş sağlığı ve güvenliğine verilen önem gibi esaslar üzerine oluşturulan "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"na Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir. Şirketin mal veya hizmet satın aldığı tedarikçilerin de, söz konusu Politika esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

İnsan kaynakları yönetiminde söz konusu Politika esasları çerçevesinde hareket eden Şirket, faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarının devamını sürdürmek adına; çalışanların motivasyonunun sağlanması, çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil, eşitlikçi ve çağdaş bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilerek giderilmesine ilişkin gerekli desteğin sağlanmasını gözetir. İnsan kaynakları yönetimi kapsamında gerçekleştirilen faaliyetlere Yıllık Faaliyet Raporu'nun "İnsan Kaynakları Bölümü"nde yer verilmiştir.

Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimleri veya azınlık haklarını gözeterek Şirket; adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dâhil etmeyi amaçlar; ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın, "eşit işe eşit ücret" prensibini esas alır. Engelli çalışan katılımının desteklenmesi, kadın çalışanlara eşit terfi şartlarının sağlanması gibi uygulamalarla ekonomik, çevresel ve toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin istihdamını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar. Tüm çalışan grupları için terfi şartları Şirket içi yazılı kurallar ile oluşturulmuştur. Çalışanların terfi kararları, Personel Komitesi tarafından norm kadro, kıdem yılları ve performans sonuçları baz alınarak belirlenmektedir.

Şirket, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası'nda belirlenmiş olan fırsat eşitliği ve çeşitlilik ilkeleri doğrultusunda, BM'nin "Toplumsal Cinsiyet Eşitliği" başlıklı 5 no.lu SKA'sını destekler nitelikte "Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası"nı oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Şirket ulusal ve uluslararası düzeyde cinsiyet eşitliğini savunan inisiyatiflerin, Şirket amaç ve stratejileriyle uyumlu, etki alanı yüksek ve gelişim fırsatı sunan bildirgelerine imzacı olmayı hedeflemekte olup, yıl içerisinde WEPs (Women's Empowerment Principles)/Kadının Güçlenmesi İlkeleri'ne imzacı olunması için aksiyon alınmış olup, Şirket 2024 yılı itibarıyla WEPs imzacısı olmuştur. Şirket, çalışanlarının toplumsal cinsiyet eşitliği konusundaki farkındalıklarını artırmak amacıyla faaliyetlerine bu yıl devam etmiştir.

Ayrıca Şirket, kadın girişimcilerden ürün/hizmet tedarik edilmesini gözetmekte olup, yıl içerisinde kadın kooperatifleri destekleyen Maya Farm, Mardin Bir Dünya Üreten Kadınlar Kooperatifi ve KAÇUV kurumlarına İş Kuleleri'nde ücretsiz stant imkanı sağlanarak, bu stantlarda satış yapıp katılımcı kurumların gelir elde etmelerine destek vermiştir.

Kuruluş tarihinden bu yana kadın emeği yoğun iş gücüne sahip olan Şirket, yönetim kadrolarında kadın çalışanlara görev verir. 2024 yıl sonu itibarıyla çalışan sayısı 72 olan Şirket'in, kadın çalışan oranı %35'dir. Kadın çalışan oranı üst düzey yöneticilerde %40 orta düzey yöneticilerde %36 iken, Şirket'in tüm yöneticileri içerisinde kadın çalışan oranı %48'dir. Çalışanların; cinsiyet, yaş ve eğitim olarak dağılımına Yıllık Faaliyet Raporu'nun "İnsan Kaynakları Bölümü"nde yer verilmektedir.

Şirket, tabi olduğu mevzuat uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik vermekte, aynı zamanda Yönetim Kurulu yapılanmasında çeşitliliği de gözetmektedir. Etkili liderlik için kurumsal zorluklara ilişkin deneyim, beceri ve bakış açıları, Yönetim Kurulu'nun oluşturulmasında aranan nitelikler Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Türk Ticaret Kanunu ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak ele alınır.

Yönetim Kurulu üyeleri, geçmişleri, mesleki deneyimleri ve uzmanlıkları açısından birbirlerini tamamlayacak şekilde seçilmiş olup, bu yaklaşım, çeşitli kaynaklardan yararlanmayı amaçlamaktadır.

Mevcut Yönetim Kurulu, finans, bankacılık, inşaat, mimarlık, muhasebe-mali konularda yetkinlik ve tecrübeye sahip üyelerden oluşmaktadır.

İş GYO, Yönetim Kurulu'nun seçiminde Şirket Esas Sözleşmesi ve Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uymaktadır. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 11. ve 21. maddelerine göre; Yönetim Kurulu Genel Kurul tarafından seçilir ve Genel Kurul toplantı ve karar nisabı Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine tabidir.

Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında bir kadın üye bulunmaktadır.

2024 yılında yeni istihdam edilen çalışanlarda kadın çalışan oranı %47 olup, işe istihdam edilen çalışanların yaş ortalaması 37'dir. 2024 yılında %11 oranında emekliliğe ayrılan çalışanlarımız ve %10 oranında diğer nedenlerle ayrılan çalışanlarımızla birlikte toplam işten ayrılma oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.. 2024 yılında işten ayrılanların %27'si kadın çalışan olup, işten ayrılanların yaş ortalaması 44'tür.

Kadın çalışanlara eşit terfi şartları sunan Şirkette, raporlama döneminde terfi eden çalışanlar içinde kadın çalışan oranı %38 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca Şirket, kadın çalışanlarına doğum öncesi ve sonrası tüm yasal hakları kapsamında bilgilendirme yapar, çalışanların haklarını gözetir. Şirket Merkezinde, doğum sonrası aktif iş hayatına dönen kadın çalışanların kullanabilecekleri süt odası bulunmaktadır. Kadın çalışanlar arasında doğumdan sonra işe dönme ve işte kalma oranı %100'dür

Çalışanlara verilen analık ve babalık izinleri tüm yasal düzenlemeler ile paralel şekilde düzenlenmiş olup, Şirket İnsan Kaynakları Yönetmeliği içerisinde tüm çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Kadın çalışanlara, analık halinde tanınan 16 haftalık ücretli doğum izninin yanı sıra; kullanabilecekleri kısmi süreli analık izni, yarı çalışma olanağı, 6 aylık ücretsiz izin ve süt izni konularında düzenli bildirimler yapılmaktadır. Şirkette babalık izni ise 5 iş günü olarak kullanılmaktadır.

Şirket, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması için gerekli önlemleri alır. Şirket çalışanları, iş yerinde her türlü kötü muamele, ayrımcılık veya taciz eylemlerine neden olabilecek hareketlerden kaçınır. Bu tür durumlarda çalışanlar, İnsan Kaynakları Portalı Öneri & Şikayet alanı ile Etik Hat başta olmak üzere kendilerine sunulmuş tüm iletişim kanalları üzerinden durumu bildirmekle yükümlüdür. 2024 yılı içerisinde, çalışanlar tarafından ayrımcılık ya da kötü muamele konusunda herhangi bir şikayet iletilmemiştir.

İnsan hakları ve çalışan haklarına saygı prensibiyle faaliyet gösteren Şirket, insana yakışır olmayan her türlü hak ihlaline karşı gerekli önlemleri alır. BM'nin "İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme" başlıklı 8 no'lu SKA'sını destekleyecek şekilde, insan haklarına aykırı şekilde zorla çalıştırma, çocuk işçi çalıştırma, bulunduğu tehlike sınıfından daha yüksek oranlı işlerde çalıştırma vb. gibi uygulamalar İş GYO'da söz konusu olamaz. Şirket, 18 yaşın üstündeki kişileri istihdam etmekte olup, söz konusu yaş sınırı, işe alım kriteri olarak Şirket iç düzenlemelerinde de yer almaktadır. Şirketin İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası uyarınca tedarikçilerin de bu kapsamda hareket etmesi beklenir.

İş GYO, çalışanların görüş, öneri, şikayet ve değerlendirmelerini iletebilecekleri açık, şeffaf ve samimi iletişim kanalları ile anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları kullanır. Uyuşmazlık çözüm süreçlerine Şirket uygulamaları kapsamında yer verilmiş ve çalışanların bilgi sahibi olması sağlanmıştır.

Her bir çalışan gerek kendi yöneticileri gerekse İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi aracılığıyla görüş, öneri, şikayet ve değerlendirmelerini iletebilir. Ayrıca Şirket, İnsan Kaynakları Portalı üzerinden çalışanların görüş, öneri, memnuniyetlerini bildirebildikleri; şikayet ve anlaşmazlıkların çözümünü için kendilerini ifade edebilecekleri bir kanal oluşturmuştur. Bunun yanı sıra, Şirket çalışanları açısından sonuç doğuran önemli kararlarda anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanabilmektedir.

Çalışanların, kurum kültürü ve değerleri, yönetim uygulamaları, iletişim ortamı ve benzeri alanlar açısından Şirketi değerlendirmeleri ve aynı zamanda Şirket politika ve uygulamalarının güçlü ve iyileştirmeye açık alanlarının saptanması için önceki raporlama dönemi içerisinde çalışan bağlılığını ölçmeye yönelik anket yapılmıştır. Yapılan anket sonuçlarından yola çıkarak 2024 yılında aksiyon planlamaları yaparak, organizasyonel gelişim ve kariyer mimarisi alanında proje başlatmıştır.

İşe alım, kariyer planlama, ücret ve yan hakların yönetimi, performans yönetimi ve ödüllendirme, işten ayrılma ve tazminat gibi temel insan kaynakları süreçleri tüm çalışanlar ile paylaşılır; çalışanın talep etmesi veya ihtiyaç duyulması durumunda bu kapsamda bilgilendirme toplantıları yapılır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

Şirket faaliyetlerinde verimliliği ve iş yaşamının niteliğini yükseltmeyi amaçlayan insan kaynakları yönetimi; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından “doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi” prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın gerçekleştirir, fırsat eşitliği sunan adil bir işe alım süreci yürütür. İşe alım sürecine ilişkin aşamalar ve yetenek kazanımında kullanılan tüm araçlar adaylar ile mutlaka paylaşılır.

İş GYO, farklı kademelerde yer alan tüm yönetici ve uzmanlık pozisyonları için gereken kalifiye iş gücünün fırsat eşitliği esasıyla yetiştirilmesini benimser ve yetkinlik gelişim sistemlerinin uygulanmasını esas alır. Şirket bünyesinde açık pozisyon oluşması durumunda, söz konusu pozisyona bağlı olarak, fırsat eşitliği gözetilerek, öncelikle iç kaynaklardan temin yoluna gidilebilir.

İş GYO, etik değerleri ve stratejik hedefleriyle uyumlu, adil ve rekabetçi bir ücret ve ödüllendirme anlayışı benimser, cinsiyet dâhil hiçbir ayırım olmaksızın “eşit işe eşit ücret” prensibini esas alır. Şirket, ücretlerin belirlenmesinde çalışanların iş ve görev bazlı ağırlıklarını esas alan ücret kademelendirme sistemi kullanır. İşe ve unvana ilişkin görev tanımları ile performansa ilişkin uygulama esasları yazılı hale getirilmiş ve çalışanlara duyurulmuştur.

Uygulanmakta olan Ücret Politikası, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yapılan ilk Genel Kurul’da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası çerçevesinde, çalışanlarını kapsayan tüm süreç ve uygulamalarda her türlü ayırımcılığı reddeden İş GYO’da; bütün çalışanlara Ücret Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve İnsan Kaynakları Yönetmeliği esaslarına göre ücretlendirme yapılır. Şirket kadrosunda bulunan tüm çalışanlar asgari ücretin üzerinde ücretlendirilmektedir.

Şirketin kamuya açıklanan Ücret Politikası, her kademedeki yönetici ve çalışan için geçerli olup, Şirketin her kademedeki yönetici ve çalışanlarına verilecek ücretlerin; Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olması ve Şirketin sadece kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmemesi esastır. Performansa dayalı teşvik ödemeleri; miktarları önceden garanti edilmeksizin, alınan risklerin vadesi de dikkate alınmak suretiyle, Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlı olarak belirlenir. Performansa bağlı teşvik ödeme kriterleri belirlenerek çalışanlara duyurulur; belirlenmiş kriterler düzenli olarak gözden geçirilir. Şirket Ücret Politikası’nın tam metnine internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar” bölümünden erişilebilir.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların belirlenmesi ve bu konularda Yönetim Kurulu’na öneri sunulması Kurumsal Yönetim Komitesi’nin görev ve sorumluluğundadır.

Şirket’in çalışanlara sağladığı yan haklar ve/veya faydalar Şirket içi düzenlemelerle belirlenir, çalışanlar ücret ve yan hakların yönetimi konusunda bilgi sahibidir. Şirketin Tazminat Politikası kamuya açıklanmış olup, Politika’ya Şirket internet sitesinin “Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar” bölümünden ulaşılabilir.

BM’nin “Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam” başlıklı 3 no.lu SKA’sını destekler nitelikte, Şirket çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kurumsal sağlık sigortası sağlanmakta olup, tüm çalışanlara hayat sigortası yapılmakta, çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunulmaktadır. Şirket, çalışanlarının iş-yaşam dengesini kurabilmelerine destek olabilmek ve çalışan memnuniyetini artırmak amacıyla hem çalışanların hem de aynı evi paylaşan aile bireylerinin yararlanabileceği “Çalışan Destek Programı” hizmeti sunmaktadır. Çalışan Destek Programının içeriği; diyetisyen, psikolojik danışmanlık ve ihtiyaç duyulan herhangi bir konuda çalışanların danışabilecekleri alanları kapsamaktadır. Ayrıca Şirket tarafından çalışanlara; Anadolu ve Avrupa yakası olmak üzere iki farklı yerleşkede, haftanın tüm günlerinde faydalanabilecekleri spor salonu üyeliği ücretsiz olarak sunulmaktadır.

Ayrıca 2024 yılı içerisinde, Şirket çalışanlarının alım güçlerini desteklemek amacıyla çalışanlara, belli bir dönemle sınırlı olmak üzere gelir desteği sağlayan uygulamalar da sunulmuştur.

Şirket, okul öncesi ve ilkokul kademelerinde çocuğu bulunan tüm çalışanlara okulun ilk günü için ücretli idari izin kullandırmaktadır. Ayrıca, okul öncesi, ilkokul, ortaokul ve lise kademelerinde çocuğu bulunan tüm çalışanlara karne günlerinde yarım gün ücretli idari izin kullandırılmaktadır.



Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir. Şirket, çalışanların da görüşlerini alarak her yıl, tüm çalışanların katılımını amaçlayan motivasyon etkinlikleri düzenler. 2024 yılı raporlama döneminde, Şirket tarafından çalışanlara yönelik kahvaltı organizasyonu, yeni yıl yemeği, motivasyon etkinliği, hizmet hatırası töreni, doğum günü kutlamaları gibi etkinlikler gerçekleştirmiştir. Çalışanların iş/özel hayat dengesini gözetten Şirket; gerek tüm çalışanlarına sunduğu çalışan destek hizmeti gerekse özel gün ve doğum, evlenme gibi özel durumlar için sağladığı yan fayda ve destekler ile çalışanlarına her zaman yanında olduğunu hissettirir. Ayrıca, Şirkette belli kıdem yılını dolduran çalışanlara hizmet hatırası ödülü verilir.

İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bakış açısını destekleyen ve çalışan memnuniyetini gözetten Şirket, çalışanların bu konudaki beklentilerini de dikkate alarak yıl içerisinde uzaktan çalışma modelini kapsayacak şekilde "Hibrit Çalışma Modeli" uygulamasına geçmiştir.

Şirket, çalışanların eğitimi ve gelişimi kapsamında "Performans ve Yetkinlik Gelişim Sistemi"ni esas alır. Yetkinlik bazlı söz konusu sistem; çalışanların kendi sorumluluk alanlarındaki hedeflerine ulaşmasına yönelik olarak kendilerinden beklenen davranış ve tutumların netleşmesini, çalışanların Şirket bütününe olan katkılarını görmelerini sağlarken; iş tatmininin ve motivasyonun güçlendirilmesini amaçlar. Tüm çalışanların aktif olarak yer aldığı ve çalışanlar için bir nevi gelişim yolculuğu olarak görülen bu sistemin çıktıları, çalışanların potansiyellerinin ortaya çıkartılmasında araç olarak kullanılır. Ayrıca, sistem çıktıları sonucunda çalışanların gelişim alanlarını destekleyici eğitimler düzenlenir. 2024 yılı raporlama döneminde performans değerlendirmesi kapsamında bulunan çalışanların tamamına (66 kişi) bağlı oldukları üst düzey yönetici katılımı eşliğinde geri bildirim toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Hayat boyu öğrenme felsefesiyle yürütülen eğitim ve gelişim faaliyetleri kapsamında; çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerin, Şirket hedefleriyle uyuşması ve çalışanların eğitim sonuçlarını iş ve özel hayatlarına yansıtabilmesi amaçlanır. Şirket, tüm çalışanlarının fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamayı gözetir.

Bu yaklaşımla, 2024 yılında da Şirketin yönetsel stratejilerine paralel olarak çalışanların eğitim programlarına katılımının sağlanmasına devam edilmiştir. Dönem içinde eğitim faaliyetleri; teknik ve mesleki eğitim programları, bireysel katımlı dış eğitimler, seminerler, e-öğrenme platformu ve zorunlu koruyucu eğitimler şeklinde gerçekleştirilmiştir. 2024 yılında çalışan

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

başına ortalama 4,5 saatlik eğitim gerçekleştirilmiştir. Dönem içerisinde çalışanlar, hem mesleki hem de kariyer gelişimlerine yönelik olarak, vergi ve muhasebe, SMMM ruhsat yeterliliği, bütçe yönetimi, medya yönetimi gibi farklı konulardaki eğitimlere katılım sağlamışlardır. Ayrıca Şirketin tüm çalışanları için düzenlenen , afet öncesi, sırasında ve sonrasında yapılacak doğru davranışları çalışanlara kazandırmak amacıyla “Deprem Farkındalık ” ve iş dünyasında farklılıkların yönetimine, iletişim becerilerinin geliştirilmesine yönelik yetkinliklerin kazandırılması amacıyla da “Drama” eğitimleri düzenlenmiştir. İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bir bakış açısına sahip olan İş GYO, bütün Birimler ile iş birliği içinde, çalışanın katılımını temel alan adil bir çalışma biçimi benimser. Tüm insan kaynakları süreçlerinde yenilikçiliği ve yaratıcılığı destekler.

Dijital dönüşüme önem veren İş GYO; tüm insan kaynakları fonksiyonlarının yürütülebildiği, çalışanlara kullanım kolaylığı sağlayan, esnek ve ihtiyaçlara yönelik uyarlanabilir bir insan kaynakları portalı kullanmaktadır. Söz konusu portal üzerinden çalışanlar, insan kaynakları süreçlerine şeffaf şekilde ulaşabilmekte, bulut tabanlı olan uygulamaya internetin olduğu her cihazdan erişebilmektedir. Ayrıca mevcut insan kaynakları uygulamalarının mümkün olduğunca dijital ortam üzerinden iz kaydı yaratacak biçimde yürütülmesi amaçlanmakta ve alınan kağıt çıktı sayısının azaltılarak doğanın korunması gözetilmektedir.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirketin ölçeği gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, bugüne kadar çalışanlardan bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir. Benzer şekilde, Şirket ölçeği gereği toplu iş sözleşmesine ihtiyaç duyulmamaktadır. 2024 yılı raporlama dönemi içerisinde sendika örgütleri tarafından temsil edilen veya toplu iş sözleşmesi kapsamında olan çalışan bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket, sendika üyeliğine ve toplu sözleşme hakkına saygı duyar. Tüm çalışanlar, sendikal üyelik konusunda serbesttir ve hür iradeleriyle hareket eder. Şirket'in, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkını engelleyici bir düzenlemesi bulunmamaktadır.

Çalışanlar için sağlıklı ve huzurlu bir çalışma ortamı oluşturulmasını gözetken Şirket, Şirket Merkezi'nin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde, çalışanların ihtiyaç duyduklarında muayene olabileceği doktor ve sağlık personeli bulunmaktadır.

İş sağlığı ve güvenliği konusu, insan kaynakları politika ve uygulamalarının önemli unsurlarından biridir.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili yasal mevzuat ve uygulamalar kapsamında, çalışanlarına sağlıklı, güvenli bir iş ortamı sağlayarak önleyici, düzeltici ve koruyucu yaklaşımlar ile bu konudaki süreçlerini sürekli iyileştirir. Çalışanlarına düzenli olarak iş sağlığı ve güvenliği eğitimi sunar ve bu alanda farkındalık sağlayarak gerekli bilgilendirmeleri yapar. Bu kapsamda, İş Sağlığı ve Güvenliği konusunda çalışanlara yasal düzenlemelere uygun olarak 3 yılda bir eğitim tekrarı sunmaktadır. Raporlama dönemi içerisinde 15 çalışana, tekrar eğitimi verilmiştir. Diğer yandan dönem içerisinde işe alınan çalışanlara toplam 96 saatlik iş sağlığı ve güvenliği eğitimi verilmiştir. Şirket İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi tarafından çalışanlara periyodik olarak iş sağlığı ve güvenliği, acil durum, deprem, ilk yardım vb. konularda farkındalık e-postaları gönderilmektedir.

Şirket, “İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası”nı oluşturmuş ve tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar” bölümünden ulaşılabilir.

İş GYO'nun tüm çalışanlarını, müşterilerini, ziyaretçilerini ve hizmet sağlayıcılarını kapsayan Politika, güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı yaratmak ve koruyucu sağlık uygulamalarını artırmak amacıyla oluşturulmuş olup, Şirketin iş sağlığı ve güvenliği konusundaki uygulama esaslarını, yapılanmayı ve her sorumlu taraf bazında yükümlülükleri belirler.

Politika'nın uygulaması, Kurumsal Yönetim Komitesi gözetiminde, Şirket içi iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının koordinasyonunu sağlamaktan sorumlu olan İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu tarafından gerçekleştirilir. İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu, Şirketin farklı çalışanları ile iş yeri hekimi ve İSG uzmanından oluşmakta olup, Kurul, 3 ayda bir düzenli olarak toplanır.

Politika, yılda en az bir kez olmak üzere, gereksinimler, faaliyet koşullarındaki değişiklikler ve yasal düzenlemeler doğrultusunda gözden geçirilir. Gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.

İş kazalarının önlenmesi ve sağlığın korunması amacıyla;

- Çalışanlara yönelik eğitim ve bilgilendirme faaliyetleri yürütülür,
- Sağlık gözetimi kapsamında iş yeri hekimleri tarafından çalışanların işe giriş ve periyodik muayeneleri yapılır, işyerinde, iş güvenliği uzmanı ve iş yeri hekimi öncülüğünde, risk analizi ve saha gözlem çalışmaları düzenli olarak yapılır ve yenilenir,
- Acil durum eylem planları oluşturulur,
- İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu toplantıları düzenli olarak gerçekleştirilir,
- İş kazası ve meslek hastalığı gibi durumlarda kaza kanaat analizi yapılarak konuyla ilgili iyileştirme prosedürleri oluşturulur,
- Şirkette yapılan saha gözlem ve tespitleri, ramak kala vakaları ve kaza kanaat analizleri ile elde edilen veriler ve bulgular doğrultusunda gerekli iş birimleri ile düzenleyici, önleyici faaliyetler organize edilir.

Şirket, iş kazalarına yönelik ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri, iş kazalarını ve kaza istatistiklerini hizmet alınan OSGB'ye, işyeri doktoruna ve ilgili mercilere bildirmektedir. 2024 yılı içerisinde hiçbir çalışanda iş kazası nedeniyle bir milyon saate göre yaralanma ya da ölüm gibi daha ağır sonuç doğuran bir durum söz konusu olmamıştır. Diğer yandan, yürütülen faaliyetler nedeniyle çalışanlarda iş günü kaybı oluşmamıştır. Mevcut yasal düzenlemeler kapsamında; iş sözleşmesi ile bağlı bulunan tüm çalışanların iş sağlığı ve güvenliği eğitimi alması, iş verenlerin iş kazalarını, kaza istatistiklerini, alınan önlemleri ilgili mercilere bildirmeleri zorunludur. Bu kapsamda, Şirketin mal veya hizmet satın aldığı tüm tedarikçilerin, Şirketin kamuya açıklanmış "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri"nde de yer verildiği üzere, insan haklarına saygı ve iş sağlığı ve güvenliği unsurları başta olmak üzere, Şirketin kamuya açıklanmış "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nın esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.

Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası'nı oluşturmuştur. Söz konusu Politika'ya internet sitesinin "Kurumsal/ Kişisel Verilerin Korunması" bölümünden ulaşılabilir. Şirket ayrıca Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Söz konusu kurallara internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Etik Kurallar" bölümünden ulaşılabilir. Şirketin menfaat sahiplerine ilişkin Yönetişim İlkesi uyarınca, insan haklarına saygı gösterilmesi ve Şirket çalışanlarının Şirket içi fiziksel, psikolojik ve duygusal istismara karşı korunması için gerekli tedbirler alınır. Çalışanlar, iş yerinde her türlü istismar, ayrımcılık veya kötü muameleden kaçınır. Şirket çalışanları, iş yerinde istismar, ayrımcılık veya mobbinge yol açabilecek her türlü davranıştan kaçınır. Bu gibi durumlarda çalışanlar, mevcut iletişim kanalları aracılığıyla olayı bildirmekle yükümlüdür.

Faaliyetlerini BM'nin "Barış, Adalet ve Güçlü Kurumlar" başlıklı 16 no'lu SKA'sını destekleyecek şekilde yürüten Şirket, pay sahipleri, müşteriler, alacaklılar, tedarikçiler ve personelden oluşan ve menfaat sahipleri olarak adlandırılan grubun, yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmeleri amacıyla Etik Hat oluşturmuştur. Etik Hat İletişim Formu'na Şirket internet sitesi üzerinden ulaşılabilir. Bu hat, etik ihlaller, yolsuzluk vakaları gibi önemli konuların yönetilmesini sağlar. Etik hattına gelen şikayetler Denetim Komitesi tarafından titizlikle incelenmekte ve gerekli aksiyonlar alınmaktadır. Sürdürülebilir yönetim fonksiyonlarını teşvik etmek, daha şeffaf ve adil bir organizasyona olanak sağlamak amacıyla kurulan etik hattı, uyumsuzluk ve etik ihlal durumlarını bildirmek isteyen ilgili paydaşların tüm endişe ve sorunlarına çözüm sağlamaktadır. Ayrıca çalışanların görüş, öneri ve memnuniyetlerini iletebilmeleri, şikâyet ve anlaşmazlıklarının çözümü için kendilerini ifade edebilmeleri amacıyla İnsan Kaynakları Portalı üzerinde bir kanal oluşturulmuştur. 2024 yılı içerisinde, çalışanlar tarafından ayrımcılık ya da kötü muamele konusunda herhangi bir şikayet iletilmemiştir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

Ayrıca, Şirket internet sitesinde açıklanan Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'na aykırı olan hareketleri veya teşebbüsleri dürüstlük ve şeffaflık ilkeleri çerçevesinde hareket ederek iyi niyetle ihbar eden çalışanlar, buna bağlı olarak herhangi bir ceza ve/veya kötü muameleye maruz bırakılmaz. Şirket'in Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'na, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir. Yıl içerisinde çalışanlara, konuya ilişkin farkındalıklarını artırmak amacıyla "Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Eğitimi" verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından ÇSY faktörleri kapsamında oluşturulan ve Yönetim Kurulu kararıyla yürürlüğe giren ÇSY Politikaları Şirket çalışanlarıyla yazılı olarak paylaşılmış, ayrıca ÇSY politikaları ve uygulamaları kapsamında çalışanlar için bilgilendirme toplantıları yapılmıştır. Kısa vadeli hedeflerle uyumlu olarak, yıl içerisinde Şirket çalışanlarına ÇSY konularındaki gelişimini desteklemek amacıyla sürdürülebilirlik konusunda eğitim verilmiştir.

Şirket, müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin "Müşteri Memnuniyeti Politikası"nı oluşturmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşlarının bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

Şirket, faaliyetlerinden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşlarıyla olan iletişimini hesap verebilirlik ve şeffaflık anlayışıyla etkin bir şekilde yürütmeyi gözetmektedir. Şirketin iletişimde bulunduğu paydaşların başında çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve pay sahipleri gelmektedir.

Şirketin en önemli paydaşı olan çalışanlarla açık, şeffaf ve samimi iletişim kanallarının kullanıldığı bir iletişim yürütülmektedir. Ayrıca çalışanlarla yıllık performans geri bildirim değerlendirmeleri ve motivasyon etkinlikleri, hizmet hatırası ödülleri ve aylık olarak düzenlenen doğum günü kutlamaları gibi çalışanların sosyalleşmesini sağlayan etkinliklerle bir araya gelmektedir.

Şirketin kiralama ve satış faaliyetleri kapsamında kiracılar, konut alıcıları ve emlak ofisleriyle iletişim halinde olunmaktadır. Söz konusu paydaşlarla yüz yüze görüşme, e-posta, telefon ve video görüşmeler ile dijital platformlar (internet sitesi, sosyal medya hesapları, şikayet siteleri vb.) vasıtasıyla düzenli olarak iletişim içerisinde olunmaktadır.

Şirketin proje geliştirme faaliyeti kapsamında tedarikçilerle sürekli iletişim halinde olunmakta, proje bazında değişimle birlikte, tedarikçilerle ağırlıklı yüz yüze olmak üzere e-posta, telefon ve video görüşmeler vasıtasıyla düzenli olarak iletişim içerisinde olunmaktadır.

Şirket; pay sahipleri, analist, portföy yöneticisi gibi Şirket faaliyetleri hakkında bilgi talep eden paydaşlarla yazılı ve sözlü ortamda iletişim kurmakta, talep edilmesi durumunda ise söz konusu taraflarla toplantı organize edebilmektedir. Bahsi geçen paydaşlar, Şirketin Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü ile her zaman iletişime geçebilmekte olup, genel kurul, finansal sonuçların açıklanması gibi dönemlerde ilgili paydaşların bilgi taleplerinde artış gözlemlenmektedir.

Faaliyetleri kapsamında veya ilgili taraflardan gelen talep doğrultusunda kamu ve özel sektör kuruluşları gibi paydaşlarla da iletişim halinde olan ve sivil toplum kuruluşları ile iş birliği içinde çalışmalarını yürüten Şirket; sermaye piyasaları ve sektöre ilişkin taslak düzenlemelere görüş vermekte, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek vermektedir.

Şirketin, sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği uluslararası raporlama standardı bulunmamakta olup, Şirket, Kadının Güçlenmesi İlkeleri'nin imzacısıdır. Uluslararası raporlama standartlarının benimsenmesi ve/veya uluslararası başka prensip veya kuruluşlara dâhil olunması konusu ilerleyen dönemde değerlendirilecektir.

ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirmeyi gözetten Şirket, Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olunması hedefi doğrultusunda gerekli çalışmalara yıl içerisinde tamamlayarak Ekim-Aralık 2024 dönemi itibarıyla Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olmuştur.



D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Şirketin tüm kilit fonksiyonlarını kapsayacak şekilde oluşturulan “Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu” aynı zamanda çalışanlar başta olmak üzere Şirket’in diğer önemli menfaat sahipleri olan müşteriler ve tedarikçileri de temsil etmektedir. Farklı türde menfaat sahibini temsil etmeye imkân veren söz konusu yapılanma sayesinde, menfaat sahiplerinin görüşülen sürdürülebilirlik konularına ilişkin görüşleri hakkında bilgi sahibi olunmakta ve böylelikle menfaat sahiplerinin görüşleri sürdürülebilirlik alanındaki tedbirlerin ve stratejilerin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ayrıca Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası’nda da yer aldığı üzere, orta ve uzun vadeli stratejileri benimserken, müşteri, tedarikçi veya iş ortaklarının hak ve menfaatleri ile kamu yararını gözetir.

Mevcut durumda aktif olarak yürütülen bir sosyal sorumluluk projesi bulunmayan Şirket, yaşadığımız dünyaya, topluma ve insanımıza karşı sorumluluğunu yerine getirirken tüm paydaşları nezdinde değer yaratma önceliğiyle hareket etmektedir. Şirketin kamuya açıklanmış Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası kapsamında eğitim, çevre ve doğa, kültür sanat ve toplumsal cinsiyet eşitliği önceliklendirilen konular olarak öne çıkmaktadır. Şirket Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası’na, Şirket internet sitesinin “Kurumsal/Kurumsal Sosyal Sorumluluk ve Bağış Politikası” bölümünden ulaşılabilir.

Sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemine ilişkin farkındalığın artırılmasına ilişkin olarak çalışanlar için bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmektedir.

Müşteri ve tedarikçilerin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesinin artırılmasının önemine inanan Şirket, çalışanlar dışındaki menfaat sahiplerinin farkındalıklarının artırılmasına yönelik alınabilecek aksiyonları değerlendirecektir.

Denetimden Sorumlu Komite Raporu

Denetimden Sorumlu Komite Raporu, Komite olarak sorumluluklarımıza bağlılığımızı ve yıl boyunca görevimizi ne şekilde yerine getirdiğimizi açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

Temel Amaç:

Denetimden Sorumlu Komite'nin temel amacı; Şirketin finansal raporlarının ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun olarak hazırlanmasının, Şirketin iç sistemlerinin etkinlik ve yeterliliğinin ilgili mevzuat ile Şirket politikaları çerçevesinde gözetiminin yapılmasıdır.

Komite Üyeleri:

Komite üyeleri Yönetim Kurulu tarafından belirlenmekte ve Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklanmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite'nin üyelerinin tamamı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtildiği şekilde, bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmakta olup; Komite'nin 2 üyesi bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği'nde belirlenen kriterlere göre seçilen Komite üyeleri Sayın İlkay Arıkan ve Sayın Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik olup; başkanlık görevi Sayın Çelik tarafından yürütülmektedir. Komite üyeleri, diğer profesyonel faaliyetleri kapsamında edindikleri geniş ticari ve finansal tecrübeleriyle komiteye katkı sunmaları amacıyla seçilmiştir.

Sorumluluklar:

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları, Komite'nin Görev Yönetmeliği ile düzenlenmiş olup bunlara aşağıda yer verilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol ile iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirketin muhasebe, iç kontrol ve iç denetim sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu'nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Komite'nin Görev Yönetmeliği, Şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.isgyo.com.tr'de yer almaktadır.

Komite Performansının Değerlendirilmesi:

Şirketin iç sistemlerinin işleyişi ve etkinliğinin gözden geçirilmesi kapsamında, Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite'nin performansı da değerlendirilmiş; bu bağlamda Komitenin, Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında etkin bir şekilde faaliyet gösterdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Toplantılar:

Komite, yıl içerisinde 9 kez toplanmış olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na 8 defa yazılı bildirimde bulunmuştur. Toplantılar; Komite faaliyetleri ve Şirketin finansal tabloları hakkında yönetim kuruluna bilgi sunulabilmesi amacıyla, Yönetim Kurulu toplantılarından önce gerçekleştirilmiştir.

Takvim yılı sonu ile bu raporun tarihi arasında, üyelerin tam katılımı ile gerçekleştirilen 1 adet Komite toplantısı daha düzenlenmiştir.

Faaliyetler:

Komite; yıl içerisinde finansal raporlama, iç denetim, iç kontrol ve dış denetim alanlarında çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Komite'nin gerçekleştirdiği faaliyetler aşağıda yer almaktadır:

Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiştir.

Şirket İç Denetim Birimi'nin yıllık denetim planına onay vererek denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim çalışmaları ve İç Denetim Birimince yürütülen diğer faaliyetler hakkında bilgi almıştır.

Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Denetçi Etkinliği:

Bağımsız denetim sürecinin etkinliği, denetim döngüsünün başlangıcında kilit denetim konularının doğru bir şekilde tanımlanmasına bağlıdır. Kilit denetim konularının değerlendirilmesini içeren detaylı denetim planı, bağımsız denetçiler tarafından her yıl Komite'ye sunulmaktadır.

Komite, her yıl icranın bulunmadığı bir ortamda bağımsız denetçiler ile özel toplantılar yaparak, geribildirim için ek bir fırsat sağlamaktadır. Toplantıda görüşülen hususlar genel anlamda; denetçinin iş riski ve yönetim etkinliği üzerine değerlendirmesini, yönetimle olan karşılıklı iletişimlerinin şeffaflığını ve açıklığını, yönetim tarafından denetçilere uygulanan herhangi bir kısıtlamanın olup olmadığını ve denetçiler tarafından mesleki şüphecilğin nasıl uygulandığı konularını içermektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Şirketimizin bağımsız denetim faaliyeti; 2020, 2021, 2022,2023 hesap dönemlerinde Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.; 2024 hesap döneminde ise PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş tarafından yürütülmüştür.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Bağımsız Denetçi Raporu

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

Bağımsız Denetçi Raporu

3. Kilit Denetim Konuları

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

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

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Bağımsız Denetçi Raporu

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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 14 Şubat 2025

İçindekiler

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	128
Kâr veya Zarar Tablosu	130
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	131
Özkaynaklar Değişim Tablosu	132
Nakit Akış Tablosu	134
1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu	135
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	135
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	149
4. Bölümlere göre raporlama	150
5. Nakit ve nakit benzerleri	154
6. Finansal yatırımlar	155
7. Finansal borçlanmalar	156
8. Ticari alacaklar ve borçlar	158
9. Diğer alacaklar ve borçlar	159
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	159
11. Stoklar	162
12. Maddi duran varlıklar	163
13. Maddi olmayan duran varlıklar	164
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	165
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	166
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler	167
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	168
18. Özkaynaklar	168
19. Hasılat ve satışların maliyeti	170
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	170
21. Niteliklerine göre giderler	171
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	171
23. Finansman gelirleri/(giderleri)	172
24. Net parasal pozisyon kazançları/(kayıplarına)'na ilişkin açıklamalar	173
25. Vergi varlık ve yükümlülükleri	174
26. Pay başına kazanç	175
27. İlişkili taraf açıklamaları	175
28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	180
29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	188
30. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	190
31. Raporlama döneminden sonraki olaylar	190
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	191

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2024 Tarihi İtibarıyla Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Kar veya Zarar Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Özkaynaklar Değişim Tablosu

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

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	20.387.505.662	9.756.346
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	20.387.505.662	9.756.346
1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	20.387.505.662	9.756.346
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.4.14)		--	--	--
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	20.387.505.662	9.756.346

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/ kayıpları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları/(zararları)	Net dönem kârı	Özkaynaklar	
(11.543.462)	120.093.188	773.751.752	(175.840.921)	12.417.880.756	34.480.353.321	
--	--	45.443.337	12.372.437.419	(12.417.880.756)	--	
(3.669.879)	32.576.788	--	--	4.520.884.552	4.549.791.461	
(15.213.341)	152.669.976	819.195.089	12.196.596.498	4.520.884.552	39.030.144.782	
(15.213.341)	152.669.976	819.195.089	12.196.596.498	4.520.884.552	39.030.144.782	
--	--	40.511.696	4.480.372.856	(4.520.884.552)	--	
904.405	(27.493.873)	--	--	892.029.688	865.440.220	
--	--	--	(785.535.913)	--	(785.535.913)	
(14.308.936)	125.176.103	859.706.785	15.891.433.441	892.029.688	39.110.049.089	

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akış Tablosu

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

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

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

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

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

1. Şirketin organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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) ("BİST") işlem görmektedir.

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin Temel Esaslar

Uygunluk beyanı

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 14 Şubat 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Müşterek anlaşmalardaki paylar

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

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

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

Yabancı para işlemleri

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

TMS 7 ve TFRS 7'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı artırmak 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 yanittir.

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

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı önemli riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

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

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk konu standardıdır.

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

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

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması,
- UFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

Hasılat

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

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

- Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

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

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

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

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

Faiz gelirleri ve giderleri

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

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

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

Amortisman

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

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

Sonraki maliyetler

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

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

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

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

İtfa payları

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

2.4.6 Stoklar

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

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

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

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Ters repo işlemlerinden alacaklar

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

ii) Finansal borçlar

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

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler*Ticari ve diğer borçlar*

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

iv) Türev finansal araçlar

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

v) Sermaye

Adi hisse senetleri

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

2.4.8 Netleştirme

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

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

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

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

2.4.10 Borçlanma maliyeti

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

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

2.4.11 Pay başına kazanç

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

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

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

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

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

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

2.4.14 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

Ertelenmiş vergiler

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

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

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

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

2.4.16 Sermaye ve temettüler

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

2.4.17 İlişkili taraflar

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

2.4.18 Kiralama işlemleri

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

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

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

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

2.4.19 Nakit akışları tablosu

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

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

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

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

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

2.6 Muhasebe tahminleri

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

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

Cari oran dengesi

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

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

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

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

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

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

4. Bölümlere göre raporlama

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

	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
31 Aralık 2024							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-
Kira Geliri	18.598.504	293.297.293	2.694.150	6.033.946	295.418.286	-	34.166.741
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	216.113.744	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	149.930	673.321	-	461.119	-	-
Diğer Gelirler	4.873	772.877	-	16.212	3.895.796	-	34.775
Gayrimenkul Gelirleri	18.603.377	294.220.100	3.367.471	6.050.158	299.775.201	216.113.744	34.201.516
<u>Satışların Maliyeti</u>							
Konut Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-
İşletme Giderleri	-	45.031.539	1.955.292	-	63.449.327	-	139.420
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	1.241.964	10.168.693	813.000	175.529	6.638.710	60.371.203	568.721
Sigorta Giderleri	683.349	7.974.545	404.973	211.815	5.115.900	-	-
Diğer	148.207	181.046	80.403	44.533	1.003.648	284.062	-
Satışların Maliyeti	2.073.520	63.355.823	3.253.668	431.877	76.207.585	60.655.265	708.141
Brüt Kâr	16.529.857	230.864.277	113.803	5.618.281	223.567.616	155.458.479	33.493.375
<u>Sermaye yatırımları</u>							
Sermaye yatırımları	781.171	1.000.134.067	160.414	-	8.334.503	-	-

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/ Ofis	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
-	-	-	8.092.735	97.407.352	2.596.438.989	226.760	2.702.165.836
416.244.376	7.219.659	40.117.639	319.347	676.717	-	-	1.114.786.658
-	-	-	-	-	-	-	216.113.744
-	-	5.128.322	2.577.479	-	-	-	8.990.171
-	3.802	1.072.357	-	1.390	-	688	5.802.770
416.244.376	7.223.461	46.318.318	10.989.561	98.085.459	2.596.438.989	227.448	4.047.859.179
-	-	-	4.694.103	50.272.441	2.299.614.860	4.307.552	2.358.888.956
-	7.927.997	54.411.293	54.362	3.143.188	4.454.594	31.630	180.598.642
320.393	4.679.257	2.997.327	72.344	517.750	500.769	101.106	89.166.766
15.473.463	871.744	2.257.779	6.468.942	313.678	-	216.068	39.992.256
-	-	254.429	144.701	23.627	-	3.009.051	5.173.707
15.793.856	13.478.998	59.920.828	11.434.452	54.270.684	2.304.570.223	7.665.407	2.673.820.327
400.450.520	(6.255.537)	(13.602.510)	(444.891)	43.814.775	291.868.766	(7.437.959)	1.374.038.852
1.689.785	-	3.415.272	-	1.501.003	1.096.536.782	842.785.421	2.955.338.418

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	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
31 Aralık 2023							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Konut Satış Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-
Kira Geliri	23.341.794	213.390.066	1.766.441	6.160.595	268.812.820	-	14.676.007
Üst Hakkı Gelirleri	-	-	-	-	-	251.509.985	-
Aidat ve Hizmet Gelirleri	-	-	409.559	-	617.166	-	-
Diğer Gelirler	-	557.167	-	-	1.559.100	-	-
Gayrimenkul Gelirleri	23.341.794	213.947.233	2.176.000	6.160.595	270.989.086	251.509.985	14.676.007
Konuş Satış Maliyeti	-	-	-	-	-	-	-
İşletme Giderleri	-	52.118.792	1.901.024	-	54.897.995	-	731.514
Vergi, Resim ve Hariç Gideleri	1.559.565	11.926.092	1.020.904	186.893	8.363.275	4.980.129	713.702
Sigorta Giderleri	461.315	3.619.455	311.104	158.033	919.299	-	33.827
Diğer	45.287	67.994	61.469	-	229.282	162.275	-
Satışların Maliyeti	2.066.167	67.732.332	3.294.501	344.925	64.409.850	5.142.404	1.479.042
Brüt Kâr	21.275.627	146.214.901	(1.118.501)	5.815.670	206.579.236	246.367.581	13.196.965
Sermaye yatırımları	237.262	23.930.023	-	-	12.929.398	-	217.445

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Litus İstanbul Altunizade	Diğer Gayrimenkuller	Toplam
-	-	-	76.560.031	181.474.370	122.810.624	1.109.734	381.954.760
435.059.386	7.044.405	35.550.692	1.839.000	128.295	-	-	1.007.769.500
-	-	-	-	-	-	-	251.509.985
-	-	5.506.720	-	-	-	-	6.533.445
-	7.298	737.921	46.185	16.375	-	-	2.924.048
435.059.386	7.051.703	41.795.334	78.445.217	181.619.040	122.810.624	1.109.734	1.650.691.738
-	-	-	33.323.884	93.106.474	84.000.298	2.720.082	213.150.738
-	6.270.434	54.087.510	407	3.947.845	-	733.690	174.689.210
5.889.346	368.525	3.566.857	445.859	273.849	-	148.873	39.443.869
7.599.644	579.300	2.684.901	1.024.731	274.112	-	560.463	18.226.181
-	-	207.517	771.137	9.718	-	15.358.719	16.913.398
13.488.990	7.218.259	60.546.786	35.566.018	97.611.998	84.000.298	19.521.826	462.423.396
421.570.396	(166.556)	(18.751.452)	42.879.199	84.007.042	38.810.326	(18.412.092)	1.188.268.342
-	-	19.998.497	-	281.858	1.871.302.053	5.949.437.774	7.878.334.310

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

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

5. Nakit ve nakit benzerleri

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

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

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

Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2024
TL	%46,75-48,00	Ocak 2025	332.239.385
			332.239.385
Vadeli Mevduat:			
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2023
TL	%38,50-43,00	Ocak 2024	917.427.984
			917.427.984

6. Finansal yatırımlar**Kısa vadeli finansal yatırımlar**

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

Uzun vadeli finansal yatırımlar

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

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

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

Kısa Vadeli	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	582.314.814	306.752.488
Alımlar	-	577.515.086
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 22)	-	4.799.728
Transfer	(582.314.814)	-
Çıkış (-)	-	(306.752.488)
31 Aralık bakiyesi	-	582.314.814
Uzun Vadeli	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.486.702.878	1.321.124.357
Alımlar	14.999.996	92.052.160
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 22)	(173.845.436)	73.526.361
Transfer	582.314.814	-
Çıkış (-)	-	-
31 Aralık bakiyesi	1.910.172.252	1.486.702.878

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

7. Finansal borçlanmalar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2024					
ISIN CODE	Faiz oranı/Kâr payı	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY12519	%39,00	500.000.000	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	583.483.709
TRISGYK2519	%48,00	500.000.000	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	532.277.377
TRISGY82512	%47,00	850.000.000	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	900.063.925
TRFISGY52512	%52,22	200.000.000	17 Mayıs 2024	16 Mayıs 2025	212.763.703
TRFISGY62511	%50,67	400.000.000	13 Haziran 2024	12 Haziran 2025	410.003.712
TRFISGY72510	%52,93	500.000.000	11 Temmuz 2024	10 Temmuz 2025	559.085.296
TRFISGY42513	%52,89	350.000.000	16 Temmuz 2024	11 Nisan 2025	390.793.891
TRFISGY82519	%51,59	150.000.000	20 Ağustos 2024	19 Ağustos 2025	158.614.939
TRDLVNT32513	%43,00	100.000.000	16 Aralık 2024	17 Mart 2025	101.692.838
3.550.000.000					3.848.779.390

31 Aralık 2023					
ISIN CODE	Faiz oranı	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY12519	%39,00	721.893.857	1 Ağustos 2023	22 Ocak 2025	838.692.440
TRISGYK2519	%48,00	721.893.857	14 Kasım 2023	3 Kasım 2025	761.882.178
TRISGY82512	%47,00	1.227.219.557	22 Kasım 2023	13 Ağustos 2025	1.286.618.541
2.671.007.271					2.887.193.160

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

8. Ticari alacaklar ve borçlar**Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar**

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

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

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

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

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

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

9. Diğer alacaklar ve borçlar

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

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

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 1.330.900.402 TL (31 Aralık 2023: 1.259.279.485 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 314.931.371 TL'dir (31 Aralık 2023: 249.272.658 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan altı bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2024 yılının Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

11. Stoklar

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

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

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

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

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

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

⁽⁶⁾ Şirket portföyüne 2024 yılında dahil edilen Profilö AVM'ye ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile imzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde Artaş İnşaat tarafından konut projesi geliştirilecektir.

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

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

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

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

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

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

12. Maddi duran varlıklar

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	73.096.164	73.096.164
Alımlar	3.597.895	3.597.895
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	76.694.059	76.694.059
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	62.454.911	62.454.911
Dönem gideri	1.743.276	1.743.276
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	64.198.187	64.198.187
1 Ocak 2024 itibarıyla net defter değeri	10.641.253	10.641.253
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	12.495.872	12.495.872
	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	68.009.687	68.009.687
Alımlar	5.086.477	5.086.477
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	73.096.164	73.096.164
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2023 açılış bakiyesi	59.798.466	59.798.466
Alımlar	2.656.445	2.656.445
31 Aralık 2023 kapanış bakiyesi	62.454.911	62.454.911
1 Ocak 2023 itibarıyla net defter değeri	8.211.221	8.211.221
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	10.641.253	10.641.253

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

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

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

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Borç karşılıkları ^(*)	44.330.324	29.398.326
Dava karşılıkları	1.274.916	2.010.375
Toplam	45.605.240	31.408.701

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar ^(**)	1.049.665.820	817.716.815
Alınan ipotekler	1.047.040	3.893.953
Toplam	1.050.712.860	821.610.768

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

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler ^(*)	10.467.445.218	13.413.658.675
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler ^(**)	10.463.910	18.952.976
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	10.477.909.128	13.432.611.652

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Faaliyet kiralalamaları

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

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

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

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

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

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

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

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %21,85 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %26,70 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,98 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: yıllık %19,65 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %23,58 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,28 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

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

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

18. Özkaynaklar**Ödenmiş Sermaye**

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

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

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

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

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

31 Aralık 2024			
	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Kârları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye düzeltme farkları	34.362.418.312	20.387.505.662	(13.974.912.650)
Paylara ihraç primleri	13.229.207	9.756.346	(3.472.861)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.324.269.253	859.706.785	(464.562.468)
Toplam	35.699.916.772	21.256.968.793	(14.442.947.979)

31 Aralık 2023			
	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Kârları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Özsermaye			
Sermaye düzeltme farkları	34.362.418.312	20.387.505.662	(13.974.912.650)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	13.229.207	9.756.346	(3.472.861)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.282.777.050	819.195.089	(463.581.961)
Toplam	35.658.424.569	21.216.457.097	(14.441.967.472)

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

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

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 20.387.505.662 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

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

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

Geçmiş Yıllar Kârları

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

Geçmiş Yıl Kârları/Zararları	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
31 Aralık 2022	4.142.968.926	(175.840.920)
1 Ocak 2022	2.819.651.274	(5.352.060.789)
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geçmiş yıl kârları (*)	15.891.433.441	12.196.596.498
Toplam	15.891.433.441	12.196.596.498

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

Kâr dağıtımı

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	40.511.696
Ortaklara kâr payı	—
2. Tertip kanuni yedek akçe	—
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	—
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	4.480.372.856
Toplam	4.520.884.552

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konut satış gelirleri	2.702.165.836	381.954.760
Kira gelirleri	1.114.786.658	1.007.769.500
Üst hakkı gelirleri	216.113.744	251.509.985
Aidat ve hizmet gelirleri	8.990.171	6.533.445
Diğer gelirler	5.802.770	2.924.048
Toplam hasılat	4.047.859.179	1.650.691.738

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Konut satış maliyetleri	(2.358.888.956)	(213.150.738)
İşletme giderleri	(180.598.642)	(174.689.210)
Vergi resim ve harç giderleri	(89.166.766)	(39.443.869)
Sigorta giderleri	(39.992.256)	(18.226.181)
Diğer giderler	(5.173.707)	(16.913.398)
Toplam	(2.673.820.327)	(462.423.396)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

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

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

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

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

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

21. Niteliklerine göre giderler

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

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	3.229.371.462	2.550.556.486
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış kârları	77.815.394	-
Kur farkı geliri	5.284.402	303.930.195
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı (Not 6)	-	78.326.089
Diğer gelirler	3.085.355	12.432.773
Toplam	3.315.556.613	2.945.245.543

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kaybı	(173.845.436)	-
Stoklar değer düşüklüğü karşılığı (-) (Not 11)	(55.037.364)	(153.734.888)
Diğer giderler	(174.174.624)	-
Toplam	(403.057.424)	(153.734.888)

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	-	60.882.870
Toplam	-	60.882.870
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	-	(16.345.251)
Toplam	-	(16.345.251)

23. Finansman gelirleri/(giderleri)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Finansman gelirleri		
Banka mevduatı faiz gelirleri	206.897.804	127.011.267
Menkul kıymet alım-satım kârı	7.895.756	32.110.341
	214.793.560	159.121.608
Finansman giderleri		
Faiz gideri	(2.692.867.712)	(2.090.962.327)
Komisyon giderleri	(13.167.277)	(55.685.733)
Türev işlem zararı	-	(5.787.404)
Diğer finansman giderleri	-	(42.929)
	(2.706.034.989)	(2.152.478.393)

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

25. Vergi varlık ve yükümlülükleri**a) Kurumlar Vergisi**

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

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

b) Dönem vergi geliri/(gideri)

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

c) Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Pay başına kazanç

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

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

27. İlişkili taraf açıklamaları

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

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış ve kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır.

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

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	31 Aralık 2024			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	2.714.290	3.276.642	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	101.156	--	--	65.863
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	2.451.208	--	1.930.841	591.078
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	34.500.487	32.860.700	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	120.210	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.437.369	--	16.413	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	6.004.636	90.086.617	8.607.944	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	18.071	--	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.138	--	51.416	----
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	653.758	--	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	7.602	--	109.342	--
Trakya Yatırım Holding	547.718	--	39.281.991	--
Yüzüncü Yıl Teknoloji Girişimleri A.Ş.	1.002.612	--	--	--
Levent Varlık Kiralama A.Ş.	--	--	57.540	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	6.081	1.236.922	--
	12.225.268	127.307.475	87.550.666	656.941

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

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

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

	31 Aralık 2023			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	49.648	4.220.171	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	1.608	69.894
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.335	--	--	53.481
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı	--	--	--	95.290
Kanyon Yönetim İşl. Paz. Ltd. Şti.	4.757.279	--	16.030.092	452.119
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	30.949.335	29.388.917	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	51.624	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.479.755	--	24.715	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	2.842.230	153.042.061	892.261	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Paz. ve Tic. A.Ş.	--	--	124.248	--
İş Enerji Yatırımları A.Ş.	47.290	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	1.018	--
Diğer	--	--	1.455.907	--
	9.129.890	184.041.044	52.190.561	670.784
	31 Aralık 2023			
	Finansal Borçlanmalar		Faiz ve Komisyon Bedeli	
<i>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</i>				
T. İş Bankası A.Ş.	1.999.906.530		1.010.302.566	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

^(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir.^(**) İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Tuzla Meydan Çarşı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

2024 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 26.361.786 TL (31 Aralık 2023: 7.574.942 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Altunizade Litus projesi kapsamında 295.763.844 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir (31 Aralık 2023: 293.666.490 TL). 31 Aralık 2024 tarihinde Tecim A.Ş.'ye Kasaba Modern projesi kapsamında 93.330.632 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

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

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

28. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**a) Sermaye risk yönetimi**

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

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

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

b) Finansal risk faktörleri

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

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

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

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

b.1) Kredi riski yönetimi

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

^(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.^(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.^(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar, diğer hazır değerler ve finansal yatırımlardaki kur korumalı mevduat dahil edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

^(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.^(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.^(****) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvil ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

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

b.2) Likidite risk yönetimi

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

31 Aralık 2024					
		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar			
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	4.282.658.063	5.361.566.955	1.150.534.789	3.906.672.868	304.359.298
Ticari borçlar	143.542.875	143.542.875	143.542.875	--	--
Diğer borçlar	30.304.516	30.304.516	30.304.516	--	--
Toplam yükümlülük	4.456.505.454	5.535.414.346	1.324.382.180	3.906.672.868	304.359.298
31 Aralık 2023					
		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar			
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	7.077.665.096	10.561.423.641	1.659.859.929	4.353.378.226	4.548.185.486
Ticari borçlar	348.767.387	348.767.387	348.767.387	--	--
Diğer borçlar	59.481.631	59.481.631	59.481.631	--	--
Toplam yükümlülük	7.485.914.114	10.969.672.659	2.068.108.948	4.353.378.226	4.548.185.486

b.3) Piyasa riski yönetimi**b.3.1) Kur riski yönetimi**

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

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

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

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

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

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

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, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2024		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	3.405	(3.405)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	3.405	(3.405)
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.074.895)	2.074.895
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	(2.074.895)	2.074.895
31 Aralık 2023		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	253.949	(253.949)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	253.949	(253.949)
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	196.297	(196.297)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	196.297	(196.297)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

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

29. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

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

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	36.781.687.000	--	36.781.687.000	--
Maddi duran varlıklar	379.235.675	--	379.235.675	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	1.910.172.252	--	1.910.172.252	--
	39.071.094.927	--	39.071.094.927	--

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

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

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

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

31. Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	795.351.975	1.504.428.378
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24/(a)	46.261.458.246	45.357.298.039
C	İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24/(b)	36.973.301	32.034.180
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		564.583.770	975.084.876
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(p)	47.658.367.292	47.868.845.473
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.282.658.063	7.077.665.095
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	45.605.240	31.408.701
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	39.110.049.089	39.030.144.783
	Diğer kaynaklar		4.220.054.900	1.729.626.894
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	47.658.367.292	47.868.845.473
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	340.113.575	922.041.375
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	23.500.000	26.226.404
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	36.973.301	32.034.180
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	419.324.418	53.431.613
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/(1)	339.805.568	922.113.028

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24/ (a). (b)	%97	%95	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%2	%3	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	%0	%0	Azami %20
6	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28/1 (a)	%0	%0	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	%12	%18	Azami %500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	%1	%2	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/(1)	%1	%2	Azami %10

EK 1 Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Verileri

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2024/ ISGY-2410095
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kâğır iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 11.449.226.000 TL
Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2024 / 2024_ÖZ_1974
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 1.150.760.000 TL
Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2024 / ISGYO-202400010
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kâğır iş hanı
Nihai Değer	KDV hariç 1.658.515.000 TL
Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ 2024/3240
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı, 1/2 hissesi İş GYO'ya ait bulunan kâğır bina
Nihai Değer	KDV hariç 4.017.500.000 TL
Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2024/ ISGYO-202400006
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 432 ada, 7 parselde kayıtlı 1.143,55 m ² arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 205.365.000 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ Özel 2024-664
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 10.450.077.000 TL

EK 1 Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Verileri

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ Özel 2024-663
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 220.490.000 TL
Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ 2024/3238
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 1.250.095.000 TL
Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2024/ Özel 2024-662
Değerleme Tarihi	26.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m ² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer	KDV hariç 973.944.000 TL
Değerleme Konusu	Litus İstanbul Konut Projesi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.12.2024/ 2024/3239
Değerleme Tarihi	16.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 212 ve 213 nolu parsellerde kayıtlı İş GYO hissesine ait mesken vasıflı 53 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 1.691.816.500 TL
Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi	15.10.2024
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2024/ 2024/İSGYO/007
Değerleme Tarihi	19.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 25 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 342.810.000 TL
Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2024/ ISGY-2410094
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 23.500.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ 2024/3237
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 5.751.045.000 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2024/ ISGYO-202400007
Değerleme Tarihi	20.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 59.901,78 m ² yüzölçümlü 8557 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 2.229.830.000 TL
Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2024/ Özel 2024-512
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m ² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 283.340.000 TL
Değerleme Konusu	Ömerli Kasaba Modern Projesi
Talep Tarihi	15.10.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.10.2024/ Özel 2024-511
Değerleme Tarihi	25.10.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada, 7, 12, 13, 14 parsellerde bulunan 65.416,60 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 1.352.309.687 TL
Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Dükkan
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2024/ Özel 2024-660
Değerleme Tarihi	24.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 71 parselde bulunan arsa vasıflı dükkan
Nihai Değer	KDV hariç 49.000 TL
Değerleme Konusu	Beşiktaş/ Balmumcu Arsası
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2024/ Özel 2024 - 661
Değerleme Tarihi	20.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 400.002.000 TL

EK 1 Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Verileri

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	15.10.2024
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2024/ 2024/İSGYO/004
Değerleme Tarihi	17.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel ile 110 ada 2,3 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 153.765.000 TL

Değerleme Konusu	Profilo AVM
Talep Tarihi	01.11.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2024 / ISGYO-202400008
Değerleme Tarihi	21.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 246 parsel ile 9221 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 2.069.739.000 TL

İletişim Bilgileri

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330 Levent/İstanbul

0212 325 23 50

info@isgyo.com.tr

www.isgyo.com.tr