

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2020
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

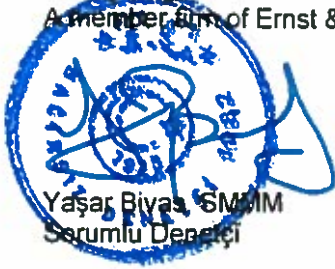
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Nisan 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



30 Nisan 2020
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak - 31 Mart 2020 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	7
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	10
• İştirakler	10
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	11
V- Mali Tablolar	12
• Genel Mali Tablo Bilgileri	12
• Finansal Borçlar	12
VI- Şirket İç Sistemleri	13
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	13
VIII- Diğer Konular	14
IX- Ekler	15

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

Merkez Adresi	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
Telefon No	: 0850 724 23 50
Faks No	: (212) 325 23 80
İnternet Adresi	: www.isgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isgyo.com.tr

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğ'in izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL'lik bölümü A grubu ve 957.380.357,183 TL'lik bölümü 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.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 31.03.2020 itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	484.271.798	50,51%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11%
Diğer	406.326.488	42,38%
Toplam	958.750.000	100,00 %

Kaynak:KAP

KAP'ın Mart sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 392,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %40,93'tür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısında, 2020 yılı için, bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş olan Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Ömer Karakuş	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof. Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İ. Hakkı Akşener	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Türk	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-

Kar Dağıtım Politikası

Şirketin kar dağıtım politikası; Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Şirket stratejileri çerçevesinde belirlenmiş, ortaklar ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Şirketin Kar Dağıtım Politikası aşağıda sunulmuştur.

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağıtılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında 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 Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in 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 Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirketin 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 25.03.2020 tarihinde 708,9 milyon TL sermaye karşılığı %73,94 oranında katılımla gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda, 2019 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kardan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

II- 1 OCAK-31 MART 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**EKONOMİK GELİŞMELER****Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler**

2019 sonunda Çin'de başlayan Koronavirüs (COVID-19) salgını 2020 yılına gelindiğinde tüm dünyadaki ülke ekonomilerini oldukça olumsuz etkilemiştir. Uluslararası kuruluşlar başlangıçta küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahminlerini art arda aşağı yönlü revize etmiş, son dönemde ise 2020 yılı için küçülme öngörülerini yapmaya başlamıştır. Küresel büyüme tahminini Mart ayı başında %2,6'dan % 1,6'ya indiren Uluslararası Finans Kuruluşu (IIF) ilerleyen haftalarda bu tahminini önce %0,4'e indirmiş, ardından 23 Mart itibarıyla da -%1,5 küçülme olarak revize etmiştir.

Öte yandan uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Moody's de küresel ekonominin 2020'yi %0,5'lik daralmayla tamamlayacağını öngörmüş ve gelişmiş ekonomilerin büyük bir bölümünde küçülmenin %2 ve üzerinde olacağı tahmininde bulunmuştur. Moody's Kasım 2019'da oluşturduğu tahminlerinde dünya ekonomisinin 2020 yılında %2,6 büyüyeceğini öngörmekteydi.

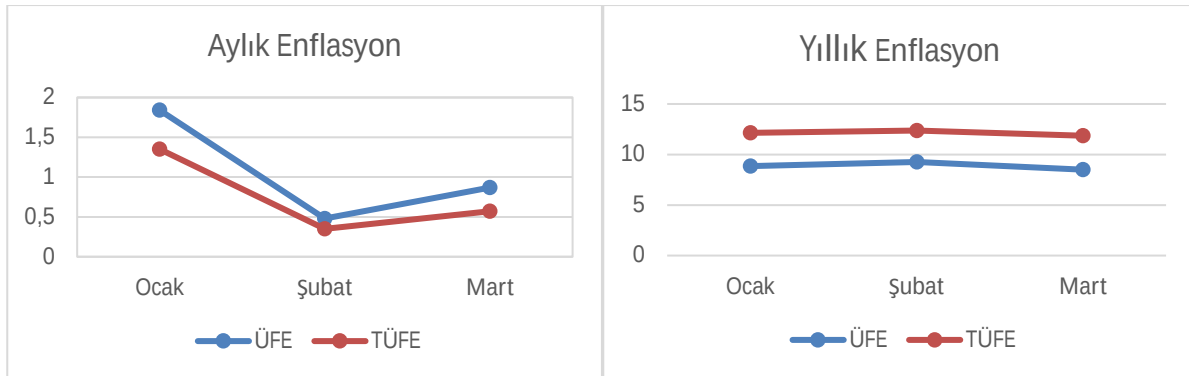
Salgının ekonomik etkileri sonucu, Fed ve önde gelen birçok merkez bankası Mart ayı içerisinde faiz indirimleri ve varlık alım programları aracılığıyla ekonomileri destekleyici yönde adımlar atmıştır. Fed art arda yaptığı faiz indirimleriyle politika faizini %0-0,25 bandına çekmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Salgın kaygıları nedeniyle piyasalarda ay ortasından itibaren yaşanan bozulma bu dönemde Ekonomik Güven Endeksini de etkilemiş ve Endeks Mart ayında %5,9 oranında azalarak 91,8 düzeyine inmiştir.

Mart ayında TÜFE bir önceki aya göre %0,57 ile piyasa beklentilerine paralel yükselmiştir. Bu dönemde ÜFE artışı %0,87 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Kasım ayından bu yana yukarı yönlü seyir izleyen yıllık TÜFE Mart ayında %11,86 düzeyine gerilemiş benzer şekilde yıllık ÜFE enflasyonu da Şubat'a kıyasla bir miktar düşerek Mart'ta %8,5 olmuştur.



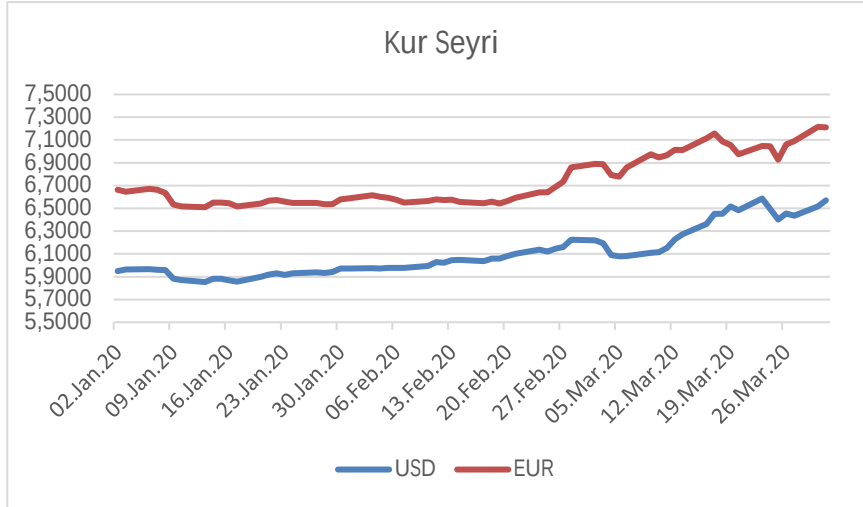
Kaynak: TÜİK

Mart ayında Koronavirüs salgınına bağlı olarak küresel piyasalarda yaşanan güçlü satış dalgası yurt içi piyasalarda da etkili olmuştur. Planladığı tarihten iki gün önce 17 Mart'ta toplanan TCMB Para Politikası Kurulu, politika faiz oranını 100 baz puan indirerek %9,75'e çekmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Başlıca merkez bankalarının uygulamaya koydukları genişlemeci para politikalarına karşın Mart ayında TL diğer gelişmekte olan ülke para birimleriyle birlikte değer kaybetmiştir. Bu dönemde USD/TL %5,5; EUR/TL %5,3 oranında yükselmiş; Mart ayını USD kuru 6,5160; EUR kuru 7,2150 ile tamamlamıştır.



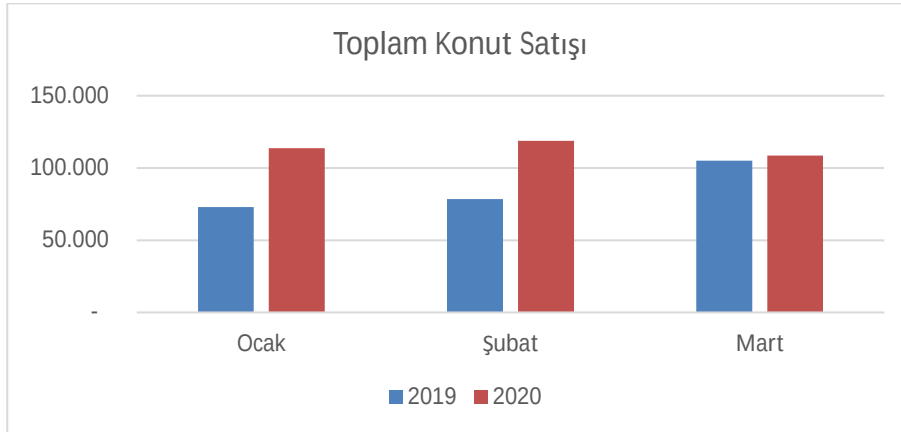
Kaynak: TCMB

18 Mart'ta da "Ekonomik İstikrar Kalkanı" başlıklı bir destek paketi açıklanmıştır. Virüs salgınının ekonomiye olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla alınan tedbirleri içeren söz konusu paket için yaklaşık 100 milyar TL'lik (milli gelirin yaklaşık %2'si oranında) bir kaynağın kullanılacağı ifade edilmiştir.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Konut Piyasası

2020 yılının ilk çeyreğinde, Türkiye genelinde yaşanan kredi oranlarındaki düşüş ve enflasyondaki iyileşmelere bağlı olarak konut satışlarında, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %33 artış meydana gelmiştir. Bu çeyrekte toplamda 341.038 adet konut satılmıştır.

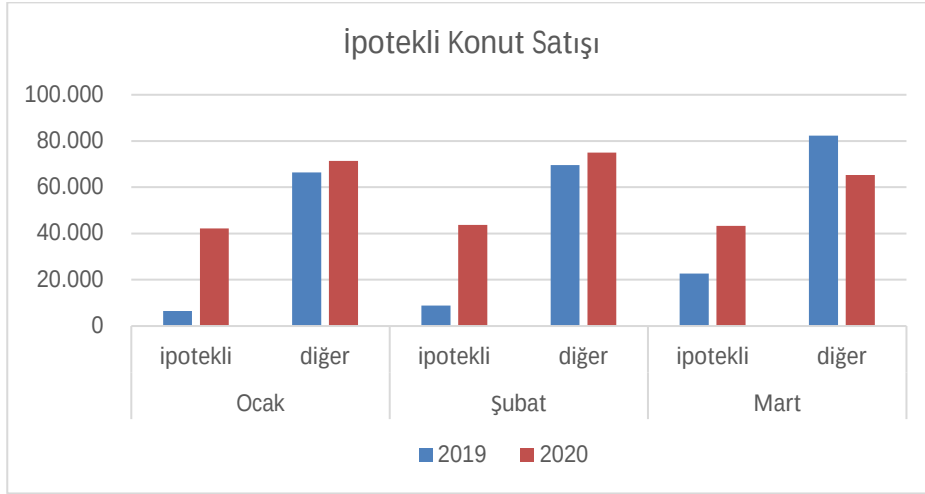


Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

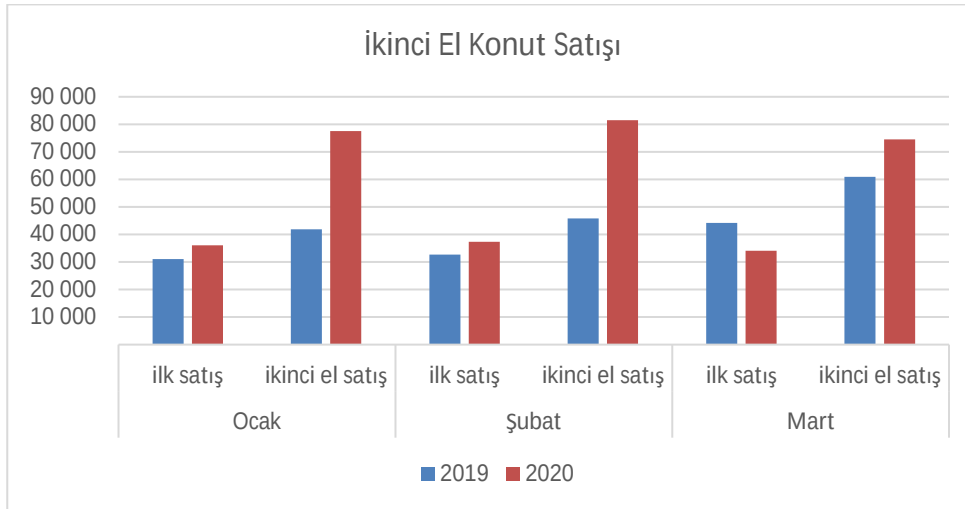
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2019 yılı ilk çeyreğinde Türkiye genelindeki toplam satışların %15'ini ipotekli satışlar oluştururken, 2020 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %38'e çıkmıştır. İpotekli satışların sayısı, kredi faiz oranlarındaki düşüşe bağlı olarak, bu çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemine göre %239 artarak 129.299 adet olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2019 yılı ilk çeyreğinde %58 iken, 2020 yılı ilk çeyreğinde %68'e yükselmiştir. İkinci el konut satışlarında artış kaydedilirken, ilk kez satılan konutlarda ise geçen yılın aynı dönemine göre bir miktar azalış olmuş; 2019 yılı ilk çeyreğinde 107.859 konut ilk kez satılırken, 2020 yılı aynı dönemde ilk kez satılan konut sayısı %0,4 oranında azalarak 107.432 adet olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Kurdaki artış yabancıya konut satışlarını etkilememiş ve yabancıların konut talebinde 2019 ilk çeyreğine göre bu çeyrekte %14 oranında bir artış kaydedilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende Piyasası

Türkiye’de aktif AVM sayısı 436 civarında olup toplam kiralanabilir alan ise yaklaşık 13,2 milyon m²’dir. AYD beklentilerine göre sektörün 2020 yılı sonu itibarıyla ortalama 445 AVM’ye ulaşacağı öngörülmektedir.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; Ocak 2020 döneminde AVM’lerdeki perakende ciro endeksi, geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %27,3 oranında artış kaydetmiştir. Metrekare verimliliğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre en yüksek artış teknoloji kategorisinde gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte Mart ayında başlayan Koronavirüs salgını sonrası sokağa çıkma sınırlandırmaları ve tedbirleri, tedarik zincirinin bozulması ve yavaşlaması gibi sebeplerden dolayı, salgından en çok etkilenen sektörlerin başında perakende piyasası olmuş; mağazalar ve AVM’lerde ziyaretçi sayısında ciddi bir düşüş yaşanmıştır.

Ofis Piyasası

Tüm sektörleri etkileyen Koronavirüs salgını ofis piyasasını da olumsuz etkileyerek durma noktasına getirmiştir.

Merkezi İş Alanı (MİA)’nda A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %29,9, kira ortalaması ise yaklaşık 18 USD/ m²/ ay olarak kaydedilmiştir.

MİA Dışı-Avrupa’da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,2 olurken, kira ortalaması 12,2 USD/ m²/ ay olarak tespit edilmiştir.

Asya yakası ve özellikle Ataşehir bölgesi, MİA’ya göre düşük kira seviyelerinden dolayı ofis piyasasında son yıllarda daha çok tercih edilmeye başlamış ve yeni ofis inşaatları bu bölgede önceki yıllara göre artış göstermiştir. Bölgede boşluk oranları %21,6 kira ortalaması ise 13,4 USD/ m²/ ay civarında gerçekleşmiştir. *

*Kaynak: Propin

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2020 tarihi itibarıyla portföy değeri 5.057 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

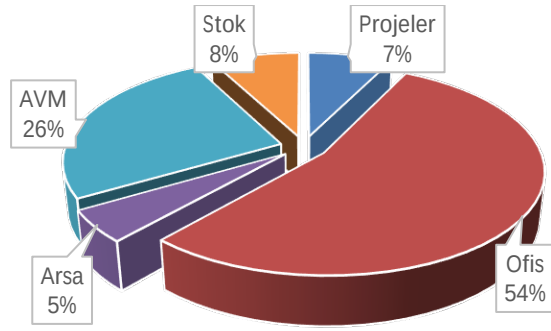
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2020	31.12.2019
Gayrimenkuller Toplamı	4.699.013	4.701.538
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	353.792	783.130
İştirakler	4.191	3.741
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	5.056.996	5.488.409

Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %93’ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

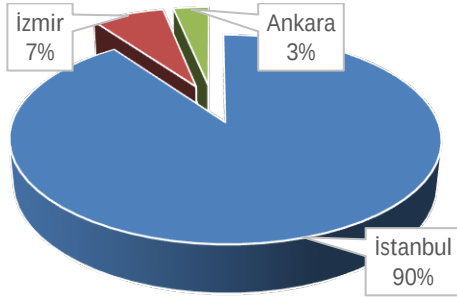
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %54 ofis, %26 perakende, %7 proje*, %8 stok* ve %5 arsa şeklindedir.

* Stok; İzmir Ege Perla, Topkapı İstanbul ve Kartal Manzara Adalar için henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan üniteleri göstermekte olup, maliyet değeri alınmıştır. Projeler içerisinde yer alan Topkapı İstanbul'un 4. Etapı maliyet değeri ile gösterilmiştir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %90, İzmir %7, Ankara %3 şeklindedir.

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %68 ofis, %32 AVM şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Dağılımı
Ofisler			2.546.366.000	67,8 %
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	16.12.2019	1.198.000.000	31,9 %
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	17.12.2019	1.024.536.000	27,3 %
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	05.12.2019	151.865.000	4,0 %
Maslak Binası	14.05.2001	05.12.2019	114.923.000	3,1 %
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	05.12.2019	57.042.000	1,5 %
Perakende			1.208.509.043	32,2 %
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	27.12.2019	614.479.043	16,4 %
Ege Perla Alışveriş Merkezi		27.12.2019	270.100.000	7,2 %
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	05.12.2019	202.139.000	5,4 %
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	17.12.2019	81.867.000	2,2 %
Tuzla Meydan Çarşı	8.12.2010	04.12.2019	23.700.000	0,6 %
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	13.11.2019	16.224.000	0,4 %
Toplam			3.754.875.043	100,0 %

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kira geliri yaratan taşınmazlarda ortalama kira süresi 5 yıl olup, kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Anahtar teslim gerçekleştirilen projelerde veya yap-işlet-devret modeli gibi yatırım modellerinde ise daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2020	25 Yıl / 1 Yıl	8.487.721 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.570.730 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.968.547 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	241.667 USD
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	470.972 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	395.748 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	356.686 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	208.632 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	83.098 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	78.466 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	38.303 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2019	1 Yıl	27.563 TL
Manzara Adalar Konut	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	10.127 TL

(*)Tabloda yer alan aylık kira değeri kiralanan alanlara ilişkindir.

(**) Tabloda yer alan aylık kira değeri ½ Şirket payına düşen tutardır.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Konut Projesi

İş GYO ve Timur Gayrimenkul'ün (Nef) işbirliği kapsamında İstanbul'un en köklü yerleşim alanlarından biri olan Zeytinburnu ilçesinde geliştirilen İstanbul Konut Projesi, 2.724 adet konut ve 17 adet ticari üniteden oluşmaktadır. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İstanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1.540 milyon TL hasılat elde edilmesi hedeflenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç 1,2 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir.*

Projenin I., II. ve III. etabı tamamlanmış olup, 31 Mart 2020 itibarıyla 2.126 adet konut ve ticari ünite alıcılara teslim edilmiştir. IV. etabın inşaat çalışmalarına devam edilmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 31 Aralık 2019 tarihindeki Şirket payına düşen değeri 125.614.229 TL olarak belirlenmiştir.

* Söz konusu hasılat ve yatırım bedelleri toplam projeye ait veriler olup, Şirketimizin payı %50'sidir.

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m² inşaat alanına sahiptir.

Halihazırda kaba inşaatı tamamlanmış olan Proje'nin KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 380 milyon TL olması beklenmektedir. Projede yer alan ofis ve ticari ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık yaklaşık 45-50 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 27 Aralık 2019 tarihindeki değeri 210.047.000 TL olarak belirlenmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	19.11.2019	51.490.000	22%
Levent Arsası	11.10.1999	11.12.2019	7.161.458	3%
Tuzla Arsası	29.01.2016	20.12.2019	175.000.000	75%
Toplam			233.651.458	100 %

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Tuzla Arsası:** 62.655 m²'lik alana sahip olup; arsa üzerinde Şirketin geliştirmeyi planladığı Tuzla Konut Projesi, mevcut konjonktür dikkate alınarak, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmiştir.

Ayrıca, mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması kapsamında Tecim ile sözleşme imzalanmıştır.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	31.03.2020	
Döviz Varlıklar	29.331.176	8,29 %
Vadeli Döviz Tevdiat	29.331.176	8,29 %
TL Varlıklar	324.460.956	91,71 %
Vadeli TL Mevduat	105.105.357	29,71 %
Vadesiz TL Mevduat	539.190	0,15 %
Gayrimenkul Yatırım Fonu	215.968.244	61,04 %
Likit Fon	2.848.165	0,81 %
Genel Toplam	353.792.132	100 %

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %7'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 353.792.132 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %8'i vadeli döviz, %30'u vadeli TL mevduatlarından, %61'i gayrimenkul yatırım fonundan ve %1'i de likit fondan oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre yaklaşık %55 oranında azalmıştır. (31.12.2019: 783.130.386 TL).

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile yatırım fonları ise bilanço tarihinde ilan edilen birim pay değeri ile değerlendirilmektedir. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

iii. İştirakler:

Şirketin, iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'deki payı %50'dir.

Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu; konut, dükkan, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

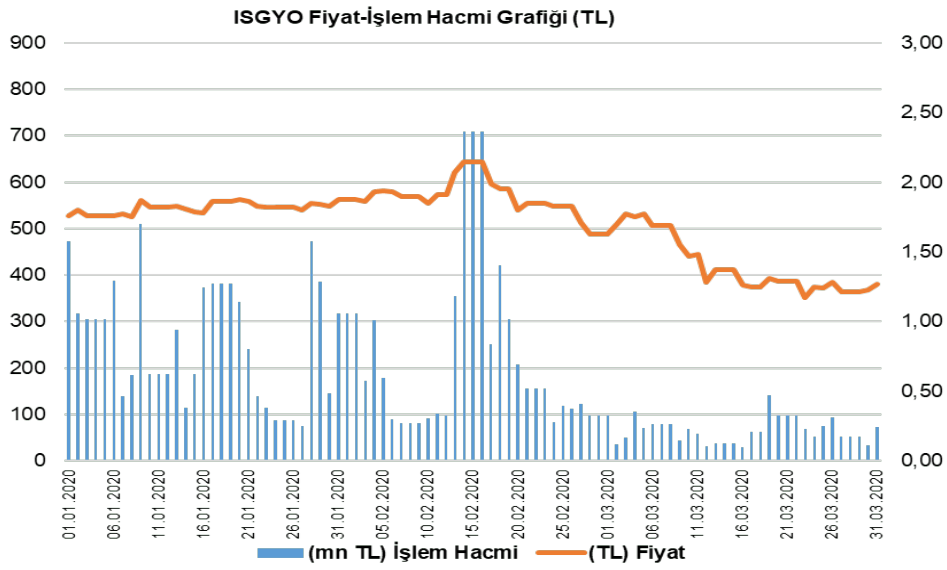
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

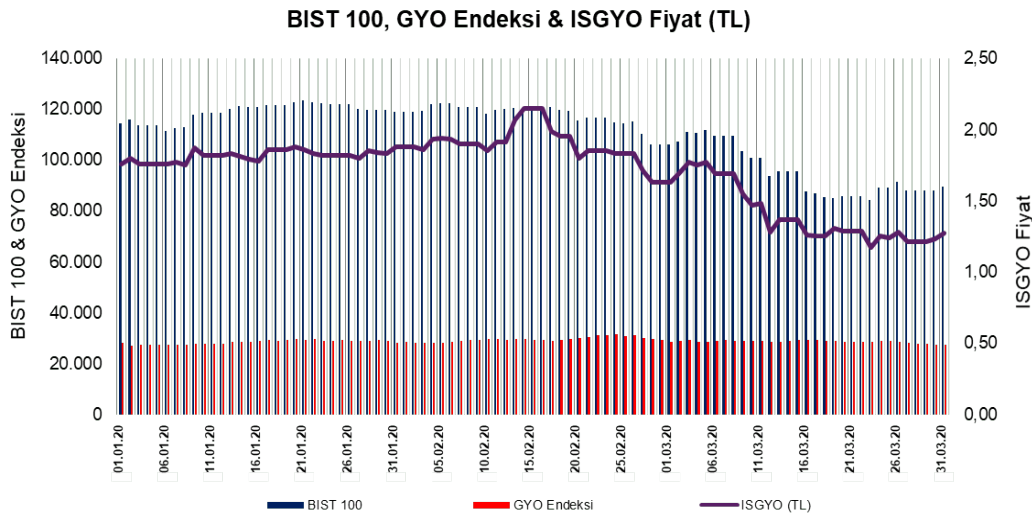
31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1.218 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,3'ünü temsil etmektedir.

Yıldız Pazar Grup-2'de işlem gören Şirket hisse senedinin 2020 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 174,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2018	6,0	1,08
Ocak-Aralık 2019	15,1	1,76
Ocak-Mart 2020	174,3	1,27



2020 yılının ilk 3 aylık döneminde, 2019 yılsonuna göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %22, BİST GYO Endeksi yaklaşık %18 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %28 oranında değer kaybetmiştir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

V-MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2020 tarihli mali tablolarımızda, aktif toplamımız geçen yıl sonuna göre yaklaşık %7,5 oranında azalarak 5.285 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2019: 5.716 milyon TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı %73, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %27'dir.

31.03.2020 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.446 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %84'lük bölümü finansal borçlardan oluşurken, %10'u ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avansları tutarından oluşmaktadır.

Şirketin 2020 yılı ilk çeyreğinde gelir tablosunda 20,7 milyon TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. (31.03.2019 yılı zararı: 6,3 milyon TL). Brüt satış karının toplam hasılatı oranı olan brüt kar marjı ise %66,3 oranında gerçekleşerek bir önceki aynı döneme göre paralel seyretmiştir. (31.03.2019: %66,9).

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.03.2020	31.12.2019
Toplam Varlıklar	5.285.029	5.716.357
Özkaynaklar	3.839.489	3.860.227
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.445.540	1.856.130
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	27,4%	32,5%
Net Finansal Borç	1.080.555	1.050.093
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	21,0%	19,7%
(Bin TL)	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019
Hasılat	70.863	76.579
Satışların Maliyeti	-23.889	-25.333
Brüt Kar	46.973	51.246
Faaliyet Karı	32.582	41.331
Net Dönem K/Z	-20.738	-6.278
Brüt Kar / Hasılat (%)	66,3%	66,9%
Net Kar / Hasılat (%)	-	-

ii) Finansal Borçlar

31.03.2020 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.218 milyon TL'dir. İlgili tutarın %69'u kısa vadeli, %31'i uzun vadeli borçlanmalardır.

Toplam finansal borcun %68'lik kısmı banka kredilerinden, %26'lık kısmı tahvillerden, geri kalan %6'lık kısım ise finansman bonolarından oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %19'u döviz cinsinden olup, ilgili tutarın tamamı banka kredilerinden meydana gelmektedir. Geri kalan %81'lik TL cinsinden borçlanmanın %60'ı banka kredilerinden, %40'ı da tahvil ve bonolardan oluşmaktadır.

Yabancı para cinsinden kredinin maliyeti Libor+%4,25 olup, TL kredilerin maliyetleri ise %11,75-%15,10 aralığındadır. Tahvillerin maliyeti gösterge faiz+%2,50, Trlibor+%2,00, ya da %12,48 ve %14,88 oranlarında; bono maliyeti ise %11,40 oranındadır.

Yapılan korunma amaçlı türev işlemler sonrasında Şirketin 31.03.2020 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 26,2 milyon TL fazladır.

Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 7 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi:

Risk yönetimi sistemi; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Şirketin risk yönetimi faaliyetleri İç Sistemler Birimi tarafından işletilmekte olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm veya analiz sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar kapsamında; iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

İç Kontrol ve Denetim Sistemi:

İç kontrol ve denetim sistemi; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Sistemler Birimi bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiştir. Bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

VII- ORTAKLIK PORTFÖYÜNDEKİ VARLIK ve HAKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLERE AİT BİLGİLER

İşletmecisi Şirketler

Unvanı	Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Eczacıbaşı Holding	50
İş GYO A.Ş.	50
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,33
Camiş Yatırım Holding A.Ş.	10,89
Diğer	2,78
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Yönetim Şirketi

Unvanı	İş Portföy Yönetimi A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	70
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	20
Diğer	10
Faaliyet Konusu	Portföy yönetimi
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır.
Hizmet Kapsamı	İş GYO tarafından belirlenen limitler dahilinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T. İş Bankası A.Ş. ve Grup Şirketleri	72
Serbest Dolaşım	28
Faaliyet Konusu	Kurumlara sermaye piyasası faaliyetlerinde aracı olmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

Vergi danışmanı PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., bağımsız denetleme kuruluşu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş., kredi derecelendirme kuruluşu Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.; gayrimenkul değerlendirme kuruluşları Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Harmony Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'dir.

VIII- DİĞER KONULAR

Dünyada ve ülkemizde yayılan COVID-19 küresel salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmakta ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemektedir.

Şirket Yönetim Kurulu, Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Şirket portföyünde yer alan Kanyon Alışveriş Merkezi, Ege Perla Alışveriş Merkezi ile diğer çarşı ve ticaret alanlarının (Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı) geçici süreyle hizmete kapatılmasına ve söz konusu taşınmazların hizmete kapatıldığı 20 Mart 2020 tarihinden itibaren 30 Nisan 2020 tarihine kadar olan süre için kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamasına karar vermiştir.

Şirket portföyünün alışveriş merkezi, çarşı vb. taşınmazlar dışında ağırlıklı olarak ofis yatırımlarından oluşması nedeniyle alınan karar kapsamında oluşacak gelir kaybının kısıtlı düzeyde olması beklenmektedir.

Şirketin 2020 yılı için tüm portföyünden elde etmeyi öngördüğü kira geliri 235 milyon TL olup, alınan kira destek kararları sonrasında bu tutar 230 milyon TL olarak revize edilmiştir. Salgının seyri ve süresi öngörülemediğinden, Şirket yönetimince alınan ve/veya alınacak kararların nihai etkisi izleyen dönem içerisinde daha net analiz edilebilecek ve gerekli açıklamalara 26 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilecektir.

Şirketimiz Nisan ayı içerisinde, 2020 yılına ilişkin 125 bin TL tutarındaki bağış limiti kapsamında; koronavirüse karşı başlatılan mücadeleye destek verilmesi amacıyla, sağlık sektörünün acil ihtiyaçları gözetilerek T.C. Sağlık Bakanlığı Kamu Hastaneleri Genel Müdürlüğü'nün yönlendirdiği hastanelere doğrudan malzeme/teçhizat yardımı yapılması kapsamında 99,9 bin TL tutarında aynı bağış yapmıştır.

31.03.2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 72'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2019-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2019-2019/6022
Değerleme Tarihi	17.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 1.106.403.000 TL / KDV DAHİL 1.305.555.540 TL
Sigorta Değeri(TL)	179.785.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2019-012
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	11.12.2019-2019/6397
Değerleme Tarihi	5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 151.865.000 TL / KDV DAHİL 179.200.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	55.100.000 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	6.12.2019-ISGY-1910113
Değerleme Tarihi	16.10.2019-5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir İşhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 114.923.000 TL / KDV DAHİL 124.116.840 TL
Sigorta Değeri(TL)	20.969.586 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2019-ISGY-1910118
Değerleme Tarihi	16.10.2019-27.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 614.479.043 TL / KDV DAHİL 663.637.367 TL
Sigorta Değeri(TL)	39.897.947 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2019-009
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.11.2019-2019/5929
Değerleme Tarihi	13.11.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 16.224.000 TL / KDV DAHİL 19.144.320 TL
Sigorta Değeri(TL)	8.125.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	6.12.2019-ISGY-1910119
Değerleme Tarihi	16.10.2019-5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta, 21 Ada, 102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m2 betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 202.139.000 TL / KDV DAHİL 238.524.020 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	26.08.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2019 19_400_323
Değerleme Tarihi	16.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 1.198.000.000 TL / KDV DAHİL 1.293.840.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	304.410.045 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşısı
Talep Tarihi ve Sayısı	16.10.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	09.12.2019 19_400_307
Değerleme Tarihi	04.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 23.700.000 TL / KDV DAHİL 25.596.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.285.536 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2019-İSGY-1910114
Değerleme Tarihi	16.10.2019-27.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 330.363.000 TL / KDV DAHİL 355.938.250 TL
Sigorta Değeri(TL)	57.606.841 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	06.12.2019-İSGY-1910115
Değerleme Tarihi	16.10.2019-05.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 57.042.000 TL / KDV DAHİL 61.605.360 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.014.671 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2019-007
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.11.2019-2019/5011
Değerleme Tarihi	14.11.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 51.490.000 TL / KDV DAHİL 60.758.250 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	01.10.2019-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2019 2019/İŞGYO/003
Değerleme Tarihi	13.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 333.975.000 TL / KDV DAHİL 394.090.500 TL
Sigorta Değeri(TL)	260.152.925,23 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2019-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	11.12.2019-2019/5898
Değerleme Tarihi	06.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 7.161.457,74 TL / KDV DAHİL 8.450.520,13 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2019-ISGY-1910116
Değerleme Tarihi	16.10.2019-26.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 210.047.000 TL / KDV DAHİL 247.855.460 TL
Sigorta Değeri(TL)	143.022.012 TL

Değerleme Konusu	Topkapı İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2019-ISGY-1910117
Değerleme Tarihi	16.10.2019-30.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 125.614.229 TL / KDV DAHİL 125.821.478 TL
Sigorta Değeri(TL)	26.966.009 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	20.11.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2019 19_400_322
Değerleme Tarihi	16.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 175.000.000 TL / KDV DAHİL 206.500.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	353.792.132	783.130.387
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.667.921.131	4.663.898.512
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.190.611	3.741.256
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		259.124.672	265.586.731
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.285.028.546	5.716.356.886
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.218.378.532	1.438.508.447
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.766.741	4.980.218
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	3.839.488.947	3.860.227.078
Diğer kaynaklar		218.394.326	412.641.143
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.285.028.546	5.716.356.886
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
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)	134.975.723	383.923.445
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)	58.762.283	58.651.459
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	4.190.611	3.741.256
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.300.025	40.671.104
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)	137.823.888	388.415.384

(*) 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 ilişkili mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	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	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	88%	82%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	7%	14%	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)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	33%	38%	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)	3%	7%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	3%	7%	Azami %10