

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



EY

**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 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 2023 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 2 Mayıs 2023 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

Fatih Polat SMMM
Sorumlu Denetçi

2 Mayıs 2023
İstanbul, Türkiye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak - 31 Mart Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	11
• İştirakler	12
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	12
V- Mali Tablolar	13
• Genel Mali Tablo Bilgileri	13
• Finansal Borçlar	14
VI- Şirket İç Sistemleri	14
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	16
VIII- Diğer Konular	17
IX- Ekler	18

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 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, Şirketin sermaye bilgileri ve 31.03.2023 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	7.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımları yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	499.138.142	52,06 %
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04 %
Diğer	392.135.144	40,90 %
Toplam	958.750.000	100,00 %

Kaynak: KAP

KAP'ın Mart sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 356,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %37,18'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

Şirketin 21.03.2023 tarihli Genel Kurul toplantısında 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilen Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Can Yücel	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Kubilay Aykol	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Hasan Kimya Bolat	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	-
Özcal Korkmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Karluk Çetinkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof.Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İlkay Arıkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Kar Dağıtım Politikası

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

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 dağıtımı 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 2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı %70,77 oranında katılımı ile gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda; sermaye piyasası mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak hazırlanmış olan kar payı dağıtım önerisi uyarınca, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, karın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına, 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-31 MART DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Mart ayında bankacılık sektöründe yaşanan gelişmeler küresel hisse senedi piyasalarının seyrinde etkili olmuştur. ABD'de iki bankanın iflas etmesiyle başlayan endişeler, Avrupa'da Credit Suisse'e yönelik olumsuz haber akışının etkisiyle derinleşmiştir. Bankacılık sektöründe yaşanan sıkıntıların ardından para politikasında sıkılaşma adımlarının yavaşlatılabileceğine ilişkin beklentilerin aksine başlıca merkez bankaları Mart ayında faiz oranlarını artırmaya devam ederek enflasyonla mücadele konusunda kararlı olduklarının sinyalini vermiştir. Bankacılık sektörüne ilişkin endişelere rağmen Fed, 22 Mart'ta sona eren toplantısında politika faiz oranını 25 baz puan artışla %4,75-%5 aralığına yükselterek, ivme kaybetmekle birlikte, yüksek seyrini sürdüren enflasyonla mücadeleyi önceliklendirdiğinin sinyalini vermiştir.

Euro Alanı'nda açıklanan PMI verileri imalat ve hizmetler sektörlerinin aktivitelerindeki ayrışmanın Mart ayında devam ettiğini göstermiştir. Bu dönemde imalat PMI 47,1, hizmetler PMI 55 seviyesine yükselerek sektörde aktivitenin hızlandığına işaret etmiştir.

Öte yandan Euro Alanı'nda yıllık TÜFE artışı Şubat ayındaki %8,5 seviyesinden Mart'ta %6,9 gerileyerek son bir yılın en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir. Enerji ve gıda fiyatları hariç hesaplanan yıllık çekirdek TÜFE enflasyonunun %7,5 ile tarihi yüksek düzeyine ulaşması ise enflasyondaki bozulmanın devam ettiğine işaret ederken, Avrupa Merkez Bankası'nın para politikasında sıkılaşma adımlarını sürdüreceğine yönelik beklentiler güçlenmiştir.

Petrol fiyatları Mart ayında bankacılık sektöründeki sıkıntıların küresel ekonomik aktiviteyi olumsuz yönde etkileyeceğine yönelik beklentilerle hızla gerilemiştir. OPEC+ ülkeleri Nisan başında aldıkları bir kararla Mayıs ayından itibaren yıl sonuna kadar günlük petrol üretiminde 1,66 milyon varillik ek kesintiye gidileceğini açıklamıştır.

Dünya Bankası Mart ayında yayımladığı raporda, Rusya-Ukrayna savaşı ile enflasyondaki yüksek seyir ve koronavirüs salgınının birikimli etkilerinin küresel ekonomik büyüme üzerinde baskı kurabileceğini belirtmiştir. Yayımlanan raporda 2011-2021 yılları arasında %2,6 olan yıllık ortalama potansiyel büyümenin 2022-2030 döneminde yıllık %2,2'ye düşeceği ifade edilmiştir. Söz konusu öngöründe, yatırımlardaki zayıf seyir ve üretimdeki düşüşün yanı sıra kısıtlayıcı dış ticaret önlemleri ile salgın döneminde okulların kapanmasından kaynaklanan öğrenim kayıpları gibi devam eden olumsuz etkilerin belirleyici olduğu belirtilmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

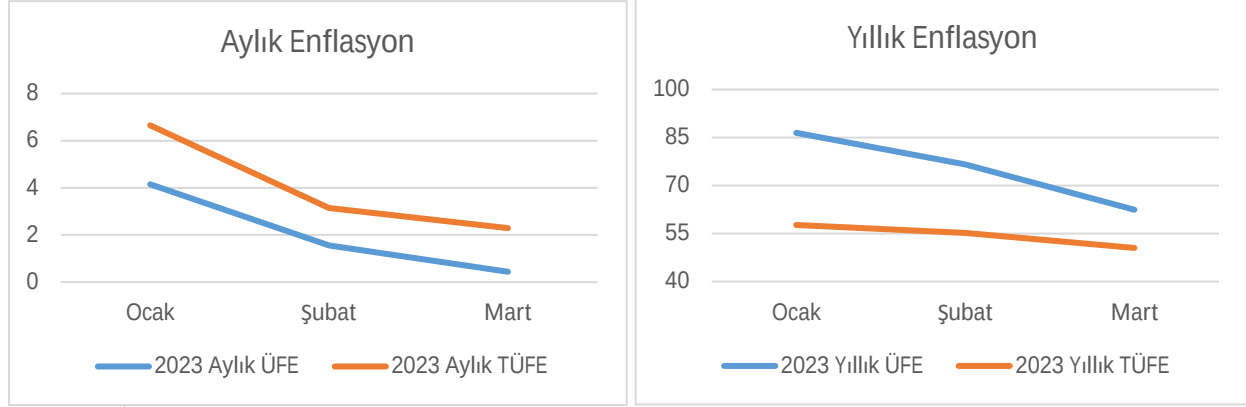
Mevsim etkilerinden arındırılmış reel kesim güven endeksi, mevcut duruma ilişkin değerlendirmeler ile gelecek üç aya ilişkin beklentileri yansıtan alt endekslerde gözlenen iyileşmenin etkisiyle Mart ayında bir önceki aya göre 1,7 puan artarak 104,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre tüketici güven endeksi ise Mart'ta gelecek 12 aylık döneme ilişkin tüketici beklentilerindeki kötüleşmenin etkisiyle %2,9 azalarak 80,1 seviyesine gerilemiştir.

Mart ayında 12 ana harcama grubunun 11'inde fiyatlar artış kaydetmiştir. Konut grubu gerçek kira endeksindeki aylık %4,9'luk artış paralelinde aylık tüketici fiyatlarını 31 baz puan artırmıştır. Mart ayında fiyatların gerilediği tek grup olan giyim ve ayakkabı grubu ise aylık TÜFE enflasyonunu 11 baz puan sınırlandırmıştır. Mart ayında mal fiyatlarındaki %1,98 düzeyindeki artışa karşılık, hizmet fiyatları %3,08 yükselmiştir.

Yüksek bazın da etkisiyle yıllık enflasyon göstergelerindeki aşağı yönlü seyir Mart ayında da devam etmiştir. Bu dönemde yıllık TÜFE enflasyonu %50,51 ile Ocak 2022'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşirken, üretici fiyatları %62,45 ile Kasım 2021'de bu yana en yavaş yıllık artışını gerçekleştirmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Kaynak: TÜİK

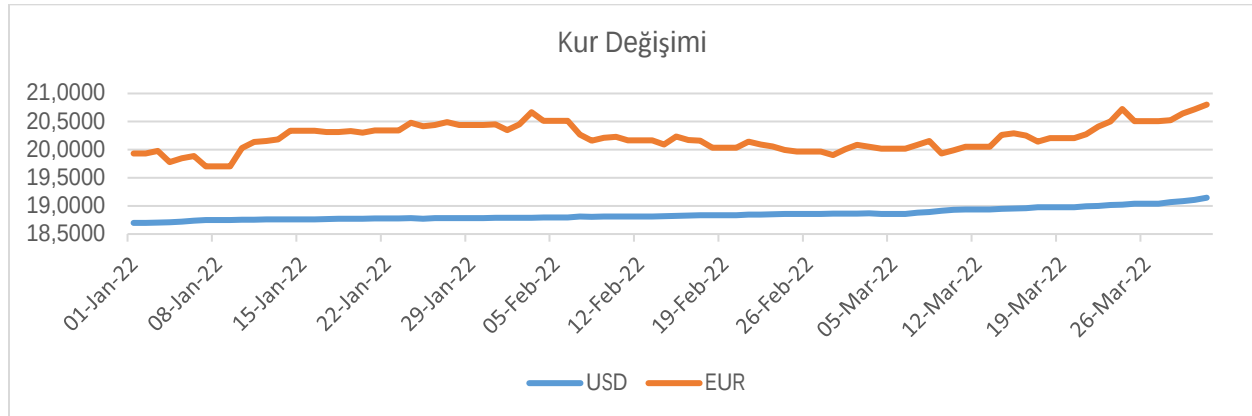
Mart ayında uluslararası kredi derecelendirme kuruluşlarının Türkiye'ye ilişkin not açıklamaları takip edilmiştir. Fitch, Türkiye'nin kredi notu ve görünümünü "B" ve "negatif" olarak teyit ederken, kredi notunu "B" olarak koruyan S&P not görünümünü "durağan"dan "negatif"e indirmiştir. Kuruluş, not görünümündeki aşağı yönlü revizyonun para ve maliye politikalarına ilişkin riskleri yansıttığını belirtmiştir.

TCMB, Mart ayındaki toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde değiştirmeyerek %8,5 düzeyinde tutmuştur. Toplantının ardından yayımlanan metinde para politikasındaki duruşun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu belirtilmiştir. Metinde ayrıca, depremin yakın vadede ekonomik aktiviteyi etkilemesi beklenmekle birlikte, orta vadede Türkiye ekonomisinin performansı üzerinde kalıcı bir etkide bulunmayacağı ifade edilmiştir.

Yurt içinde öncü ekonomik veriler ekonomik aktivitenin Şubat ayında yaşanan deprem felaketinin ardından Mart'ta ılımlı bir şekilde toparlandığını göstermektedir. Yaşanan deprem felaketinin ihracat üzerindeki olumsuz etkisinin azalarak devam ettiği Mart ayında ihracat %4,4 artarak 23,6 milyar USD ile tarihi yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dış ticaret açığı yılın ilk çeyreğinde 34,9 milyar USD ile ödemeler dengesi üzerindeki baskının devam ettiğine işaret etmiştir.

Merkezi yönetim bütçesi Şubat ayında 170,6 milyar TL açık vermiştir. Bu dönemde deprem felaketi nedeniyle mükelleflere sağlanan vergi ertelemelerinin de etkisiyle kurumlar geçici vergisi yıllık bazda %94,6 gerilemiştir.

Mart ayında yatay bir artış eğilimi gösteren USD/TL kuru yılsonuna göre %1,5 artışla 19,15 seviyesinde tamamlarken, EUR/TL yılsonuna göre %4,1 artarak Mart ayı sonunda 20,84 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

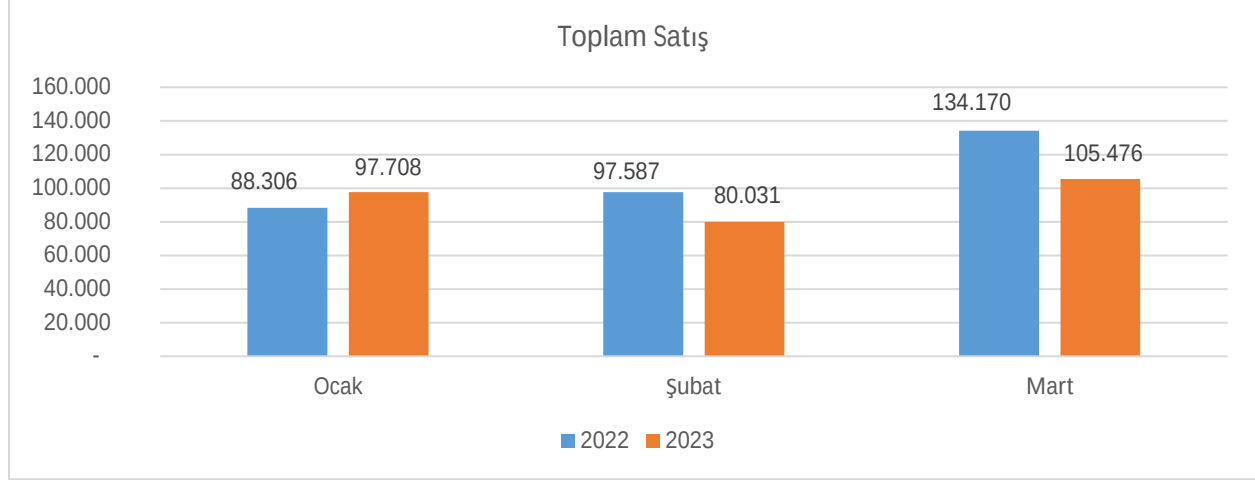
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul Sektörü

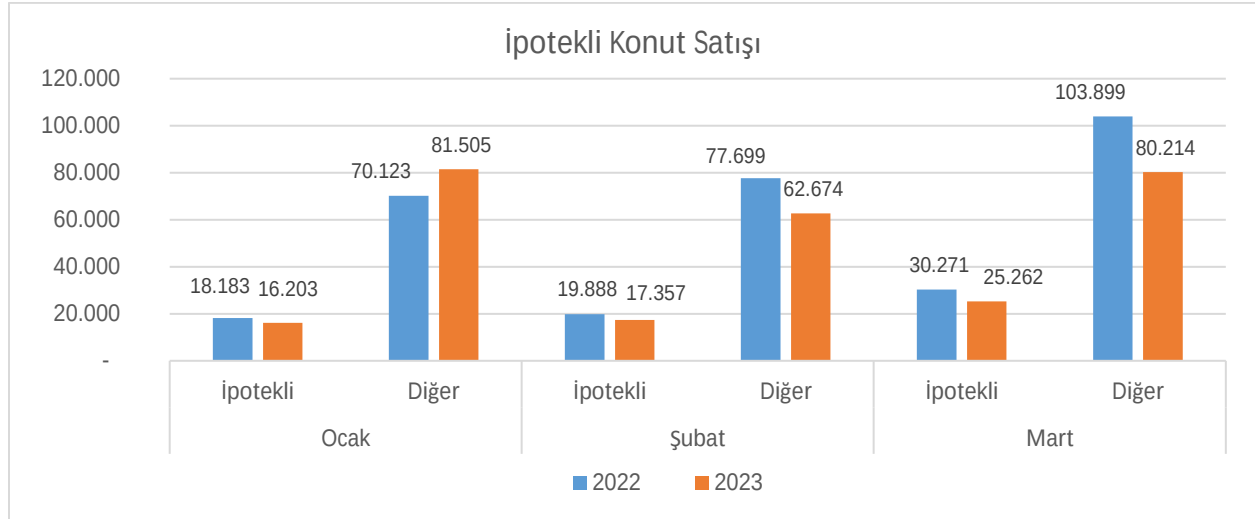
2022 yılında ülke genelindeki yüksek enflasyon oranları, mevcut birikimlerinin değerini koruyabilmek adına pek çok kişiyi yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendirmeye sevk etmişti. 2023 yılının ilk çeyrek verilerine bakıldığında bir önceki dönemde gerçekleşen bu satın alma iştahının nispeten azaldığı gözlemlenmiştir. 2022 yılında İnşaat maliyetlerindeki artışın da etkisiyle yukarı yönlü hızlı bir seyir izleyen konut fiyatları, dönem içerisinde görece daha durağan bir seyir izlemiştir.

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2023 yılının ilk üç ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 azalarak, toplamda 283.215 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

2022 yılı ilk üç ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %21'ini ipotekli satışlar oluştururken, 2023 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı benzer şekilde %21 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2023 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %14 azalarak 58.822 adet olarak gerçekleşmiştir.

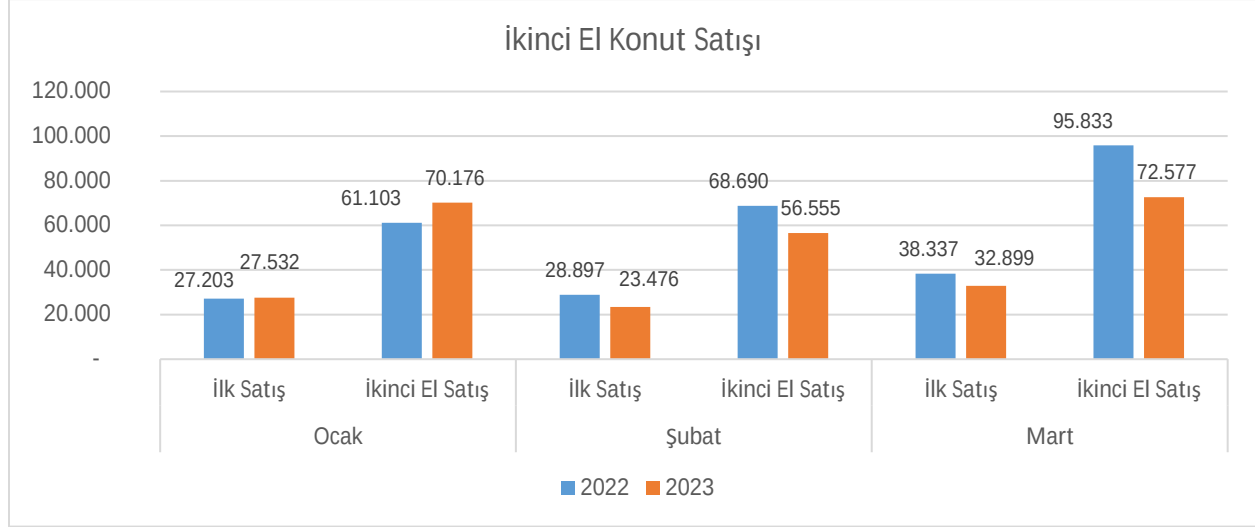


Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2022 yılı ilk üç ayında %70 iken, 2023 yılının aynı döneminde değişiklik göstermemiştir. 2023 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11 azalışla 83.907 adet konut ilk kez satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Kaynak: TÜİK

2023 yılının ilk üç aylık döneminde konut satışlarında gerçekleşen azalışın diğer başlıklarda olduğu gibi yabancılara yapılan satışlarda da gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Yabancıya konut satışlarında cari üç aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %24 oranında azalış meydana gelmiştir. 2022 yılının ilk üç ayında 14.344 adet konut yabancıya satılırken, 2023 yılının aynı döneminde yabancıya 10.926 adet konut satılmıştır.

Perakende sektörüne bakıldığında; 2022 yılsonu itibarıyla karamsar havanın dağılarak yerini olumlu bir ortama bırakmasını takiben özellikle fiziksel perakende de müşteri talebi artmaya devam etmiştir. Buna karşın enflasyonist ortam sebebiyle satın alma gücündeki düşüş sektör açısından olumsuz etkisini sürdürmeye devam etmektedir. Hem mevcut hem de yeni görüşülen kiracılarla yapılan müzakerelerde asgari kira ödemeden sadece "ciro kira" ödenmesi yönünde artan kiracı taleplerine bağlı olarak, sadece ciro kira uygulaması yatırımcıların gündeminde yer almaya devam etmektedir. Giro kabiliyeti güçlü olan perakendecilerin kar marjlarının, maliyetlerdeki yüksek artış nedeniyle düşmesi, söz konusu kiracıların bulundukları lokasyonlardan çıkış yapmalarına veya indirim talep etmelerine sebep olmaktadır.

Pandemi sonrasında AVM'lerde daha fazla açık alan, etkileşimli eğlence ve kültür faaliyetleri, yeni sağlık ve güvenlik standartları ile konsept değişimine gidildiği ve AVM'lerde renovasyonlar yapıldığı görülmektedir. Söz konusu durum, bu değişime ayak uydurmak isteyen AVM yatırımcıları açısından ilave maliyet yaratmaktadır.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Giro Endeksi, Şubat 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %111,4 oranında artarak 1190 puana yükselmiştir.

Şubat 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında Ziyaret Sayısı Endeksi %14,4 oranında bir artış ile 79 puana yükselmiştir. Ziyaret Sayısı Endeksi, bir önceki ay olan Ocak ile karşılaştırıldığında ise Endekste %14,5 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

Ofis piyasasında özellikle MİA'da son dönemde yaşanan hareketliliğe bağlı olarak boşluk oranlarında azalma gözlenmektedir. Piyasa dinamiklerine bakıldığında, yeni kurulan veya ilk yatırım maliyetini üstlenmek istemeyen firmaların hazır ofisleri tercih ettiği ve bu talebin bir sonucu olarak da hazır ofis firmalarının mevcut ofislerini büyüttükleri ya da talep gören bölgelerde yeni şube açtıkları görülmektedir. Ayrıca yeni kiralamalar için talep edilen kira rakamlarıyla mevcut kiracıların ödemekte oldukları kira rakamları arasındaki fark enflasyonun etkisiyle önemli ölçüde açılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

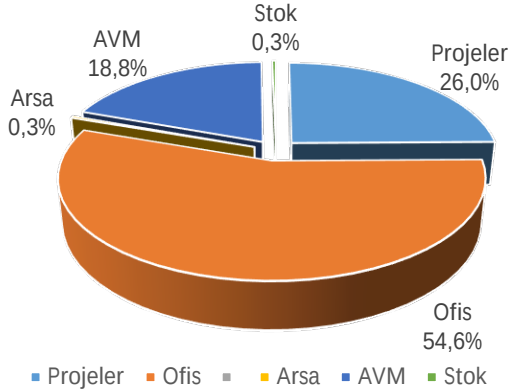
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2023 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 17.310 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2023	31.12.2022
Gayrimenkuller Toplamı	16.409.716	15.305.251
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	888.018	1.930.398
İştirakler	11.962	10.342
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	17.309.696	17.245.991

Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %95'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

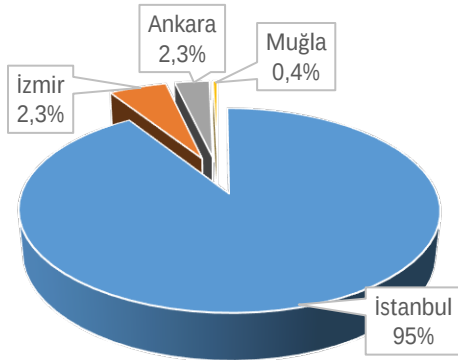
i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %54,6 ofis, %18,8 AVM, %26,0 proje*, %0,3 stok** ve %0,3 arsa şeklindedir.

*Projeler için bilanço değerleri esas alınmıştır.

** Tamamlanan projelerde henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan ünitelerin bilanço değerleri esas alınmıştır.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %95; İzmir %2,3; Ankara %2,3 ve Muğla %0,4 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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; %74 ofis, %26 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			8.956.010.000	74,4 %
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	27.12.2022	3.918.340.000	32,6%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	19.12.2022	3.768.670.000	31,3%
Maslak Ofis Binası	14.05.2001	27.12.2022	515.000.000	4,3%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	26.12.2022	381.000.000	3,2%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	27.12.2022	373.000.000	3,1%
Perakende			3.077.635.000	25,6 %
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	27.12.2022	1.400.000.000	11,6%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	27.12.2022	915.000.000	7,6%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	27.12.2010	23.12.2022	371.325.000	3,1%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	19.12.2022	243.900.000	2,0%
Tuzla Meydan Çarşı	8.12.2010	27.12.2022	83.600.000	0,7%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	23.12.2022	63.810.000	0,5%
Toplam			12.033.645.000	100 %

Kira geliri yaratan taşınmazlarda kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmekte olup, anahtar teslim ve yap-işlet-devret yatırım modellerine sahip taşınmazlarda uzun vadeli kira sözleşmeleri mevcuttur.

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 01.01.2023	25 Yıl / 1 Yıl	19.639.715 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	6.924.471TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	7.834.612 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	283.333 USD
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.048.689 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	893.554 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	539.911 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	462.085 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	173.765 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	134.991 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	87.988 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2022	1 Yıl	52.964 TL

(*)Tabloda yer alan aylık kira değeri, kiralanılan alanların sözleşmelerinde yer alan tutarlara ilişkindir.

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

Konut Satış Bilgileri

31.03.2023 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 5 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 941 adedinin, İzmir Ege Perla Projesinde ise toplam 243 üniteden 237 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 33 bin m² kiralanabilir/satılabilir alana ve 74 bin m² inşaat alanına sahiptir.

İnşaatı büyük ölçüde tamamlanan projenin arsa, KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 103 milyon USD olması beklenmektedir. Projede yer alan ofis ve ticari ünitelerin tamamının kiralanması halinde aylık olarak yaklaşık 11 milyon TL düzeyinde kira geliri elde etme potansiyeli bulunmaktadır.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2022 tarihli ekspertiz raporunda, %98 tamamlanma oranına göre değeri 1.735.642.000 TL olarak belirlenmiştir.

Litus İstanbul Konut Projesi

Şirket portföyünde yer alan ve mülkiyetinin %50'si Şirket'e, %50'si Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye (TECİM) ait olan Altunizade arsası üzerinde 6 blok konut, 1 blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşan proje geliştirilmektedir.

98 adet konut ve 5.663 m² satılabilir/kiralanabilir ofis ve ticaret alanından oluşan projenin 2023 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Projenin, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 02.11.2022 tarihli ekspertiz raporunda Şirket payına düşen değeri 352.312.500 TL olarak belirlenmiştir. İlgili ekspertiz raporunda projenin tamamlanma oranı %28 olarak alınmıştır.

Tuzla Konut Projesi

Yaklaşık 1.000 konuttan oluşan Tuzla Konut Projesinde kazı-iksa çalışmaları devam etmektedir. Projede, yapılması planlanan yapı ruhsat tadilini müteakip yıl içerisinde satışlara başlanılması planlanmaktadır.

Projenin değerlendirme raporu 28.12.2022 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 715.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Kasaba Modern Projesi

Pandemi sonrası konut sektöründe tüketici tercihlerinin değişmekte olduğu; bahçe, balkon, teras gibi daha çok yaşam alanı sunan konutların tercih edildiği gözlemlenmiştir. Bu alandaki potansiyeli değerlendirmek adına İstanbul-Ömerli'de yapılan arsa yatırımlarını takiben, 2021 yılının ilk çeyreğinde 16 villadan oluşan butik bir villa projesi geliştirilmiş ve projede 2022 yılı itibarıyla tüm teslimler gerçekleştirilmiştir.

Şirket 2022 yılında, Ömerli'de bulunan toplam büyüklüğü yaklaşık 73 bin m² olan arsaları proje geliştirmek üzere portföyüne dahil etmiştir. Şirketin söz konusu proje arsaları ile aynı bölgede Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'ye ait arsalar üzerinde Şirket payının yaklaşık %44, TECİM payının yaklaşık %56 olacağı 165 villa/konutluk bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Şirket ve TECİM'in arsalarının toplam büyüklüğü yaklaşık 138 bin m² olup, projenin inşaatına yıl içerisinde başlanması öngörülmektedir.

Şirketimize ait arsaların değerlendirme raporu 27.12.2022 tarihinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 419.560.000 TL olarak takdir edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrettepe Projesi

Şirket portföyüne 01.09.2022 tarihinde dahil edilen Gayrettepe'de yer alan binanın yıkılarak yerine rezidans projesi yapılması planlanmaktadır. Projeye ilişkin yasal izin süreci devam etmekte olup, yapı ruhsatının alınmasını müteakip yıl içerisinde proje inşaatına başlanması hedeflenmektedir.

Mevcut binanın değerleme raporu 27.12.2022 tarihinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 170.300.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Profilo AVM Konut Projesi

Şirket portföyüne 05.01.2023 tarihinde dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde konut projesi geliştirilecektir. Proje giderlerinin Artaş İnşaat tarafından karşılanacağı projede, satışlar kapsamında elde edilecek gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirkete ödenecek olup, Şirkete ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiştir.

Mevcut binanın değerleme raporu 09.11.2022 tarihinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 993.800.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Levent Arsası	11.10.1999	29.12.2022	11.249.730	21%
Çekmeköy Ömerli Arsaları	11.01.2023	04.01.2023	42.095.000	79%
Toplam			53.344.730	100%

- Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- Çekmeköy Ömerli Arsaları:** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan toplam 7.871,05 m² yüz ölçümlü arsa payları 21.03.2023 tarihinde satın alınmıştır.

Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'ye ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsa üzerinde otel ve ticari alanlardan oluşan proje geliştirilmesi planlanmakta olup, TECİM ile bu kapsamda sözleşme imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında Şirketin projedeki payı %45 olacaktır.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		31.03.2023
Döviz Varlıkları	327.424.704	36,9%
Vadeli Döviz Tevdiat	315.384.058	35,5%
Vadesiz Döviz Tevdiat	12.040.646	1,4%
TL Varlıkları	560.593.567	63,1%
Vadesiz TL Mevduat	1.888.930	0,2%
Likit Fon	4.885.936	0,6%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	553.768.701	62,4%
Diğer Hazır Değerler	50.000	0,0%
Genel Toplam	888.018.271	100%

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %5'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 31.03.2023 tarihindeki toplam değeri 888.018.270 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %35,5'i vadeli döviz tevdiatından, %62'4'ü gayrimenkul yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL mevduatı, likit fon yatırımı ve diğer hazır değerlerden oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %54 oranında azalmıştır. (31.12.2022: 1.930.397.557 TL).

Cari dönemde, 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.

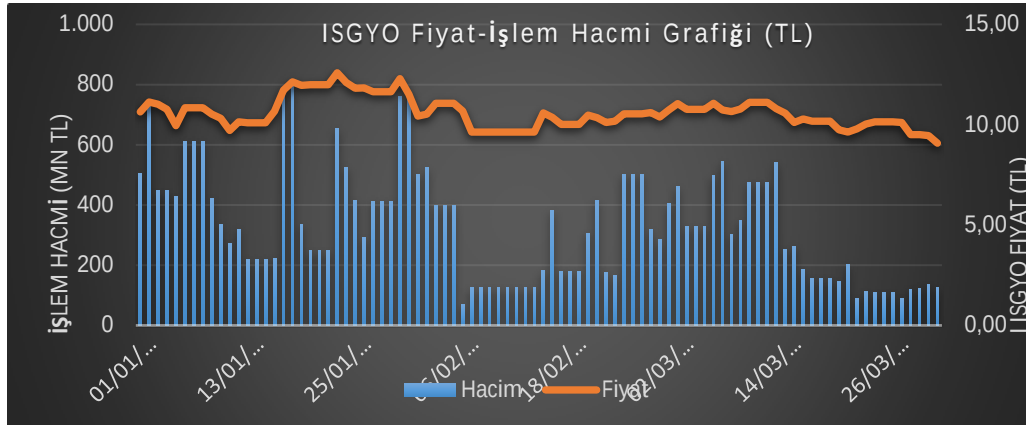
Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu; konut, mağaza, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 8.705 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2023 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 350 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

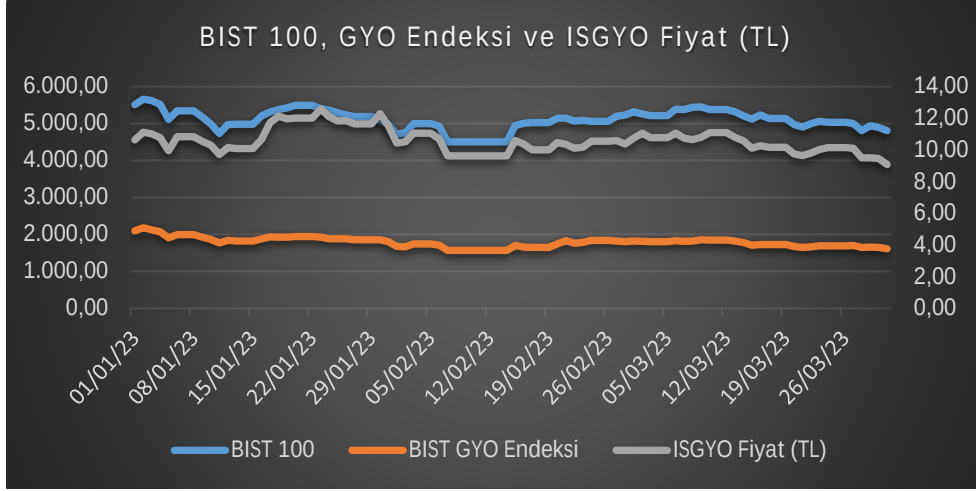
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2022	243,3	10,64
Ocak-Mart 2023	349,8	9,08



2023 yılının ilk 3 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %13, BİST GYO Endeksi yaklaşık %23 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %15 oranında değer kaybetmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 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

31.03.2023 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre %2 artarak 17.771 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 17.417 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %78, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %22'dir.

31.03.2023 tarihi itibarıyla yaklaşık 3.838 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %94'lük bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari üç aylık dönemde yaklaşık 13 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (31.03.2022 dönemi: 66 milyon TL kar). Net dönem karının geçen yılın aynı dönemine göre azalmasında, artan yatırımlara bağlı olarak artan finansman giderleri etkili olmuştur. Net dönem karı cari dönemde azalmakla birlikte, brüt kar marjı ile faaliyet karı marjında ise önceki yılın aynı dönemine göre artış meydana gelmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2022	31.03.2023
Toplam Varlıklar	17.417.219	17.771.232
Özkaynaklar	13.920.236	13.933.331
Toplam Yabancı Kaynaklar	3.496.983	3.837.902
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	20%	22%
Net Finansal Borç	2.152	3.276
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	12,4%	18,4%
(Bin TL)	01.01.2022- 31.03.2022	01.01.2023- 31.03.2023
Hasılat	139.481.365	188.795.169
Satışların Maliyeti	(43.861.149)	(33.505.628)
Brüt Kar	95.620.216	155.289.541
Faaliyet Karı	88.123.555	130.069.652
Net Dönem K/Z	66.107.616	13.094.779
Brüt Kar / Hasılat (%)	68,55%	82,25%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	63,18%	68,89%
Net Kar / Hasılat (%)	47,40%	6,94%

ii) Finansal Borçlar

31.03.2023 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 3.610 milyon TL'dir. İlgili tutarın tamamı kısa vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %61'lik kısmı banka kredilerinden, %39'luk kısmı ise ihraç edilen tahvillerden ve bonodan oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun tamamı TL olup, döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

Kredilerin maliyetleri %12,78-%33 aralığında olup, tahvillerin maliyeti ise %30-%34,50'dir. Finansman bonolarının maliyeti ise 25%-%30 aralığındadır.

Şirketin 31.03.2023 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 322 milyon TL fazladır.

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

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi Sistemi:

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 yürütülmekte 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 sunulmakta, ilaveten konsolide risk yönetimi ihtiyaçları kapsamında T. İş Bankası A.Ş. Risk Yönetimi Bölümü ile paylaşılmaktadır. 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

Kurumsal Uyum Sistemi:

Kurumsal uyum sistemi; uyum riskinin, önemlilik ve risk bazlı yaklaşım çerçevesinde, amaca uygun ve etkin bir biçimde yönetilerek kontrol altında tutulmasının ve bu çerçevede Şirketin faaliyetlerinin yapı ve işleyiş itibarıyla devamlı surette ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun ve uyumlu olarak yürütülüp yönetilmesinin sağlanması konusunda azami katkıyı sağlamak amacıyla işletilmektedir. Yasal Uyum, Finansal Suçlar, Yaptırımlar ve Uluslararası Yükümlülükler ekseninde uyum çalışmalarının yapıldığı söz konusu fonksiyon altında; uyum ile ilgili konularda gerekli araştırma, inceleme, izleme, değerlendirme, bilgilendirme, yönlendirme, koordinasyon ve raporlama faaliyetleri yürütülmektedir. Üçer aylık periyotlarda "Uyum Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

İç Kontrol ve İç Denetim Sistemi:

T. İş Bankası A.Ş.'nin konsolidasyona tabi ortaklıkları arasında yer alan Şirketimiz tarafından iç kontrol faaliyetleri kapsamında; BDDK'nın "Bankaların İç Sistemleri ve İçsel Sermaye Yeterliliği Değerlendirme Süreci Hakkında Yönetmeliği" çerçevesinde iç kontrol sistemi (COSO) öz değerlendirme raporu hazırlanmakta, hazırlanan rapor Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve T. İş Bankası A.Ş. İç Kontrol Bölümü ile paylaşılmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Sistemler Birimi bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiştir.

Şirketin faaliyet süreçlerinin, kaynaklarının etkinlik ve verimlilik esasına göre yönetilip yönetilmediğinin, faaliyetlerin yasal mevzuat ve Şirketin dahili mevzuatı ile politikalarına uygunluğunun dönemsel ve risk odaklı biçimde denetlenmesi, varsa kural dışı ya da usulsüz işlemlerin açığa çıkartılması, yeni hata/eksiklik veya kural dışı işlemlerin meydana gelmesini önlemeye yönelik düzeltici, yol gösterici ve çözümleyici öneriler sunulması ise iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

İşletmeciler Şirketler

Unvanı	Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
Eczacıbaşı Holding A.Ş.	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.	86,3
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	12,3
Diğer	1,4
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

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	65,74
Serbest Dolaşım	34,26
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, özel sektör borçlanma aracı ihraç işlemleri 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 Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VIII- DİĞER KONULAR

31.03.2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 73'tür.

Dönem içerisinde Kahramanmaraş merkezli yaşanan ve 10 ilimizi yıkıcı bir şekilde etkileyen depremlerde zarar gören vatandaşlarımıza destek olunması amacıyla, İş Bankası Grubu'nun yapacağı bağış kapsamında; afetzedelere verilecek desteğe katkı sunmak için bölgedeki yardımları organize eden T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) 8.000.000 TL tutarında nakdi bağış yapılmıştır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2022/ ISGY-2209104
Değerleme Tarihi	27.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, 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 3.918.340.000 TL / KDV dâhil 4.623.641.200 TL

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi	26.09.2022
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2022/ 22_400_309
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kâğır iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 4.012.570.000 TL / KDV dâhil 4.734.832.600 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2022/ ISGY-2209098
Değerleme Tarihi	26.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 381.000.000 TL / KDV dâhil 449.580.000 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi	13.10.2022
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2022/ Özel 2022-1138
Değerleme Tarihi	27.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kâğır iş hanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 515.000.000 TL / KDV dâhil 607.700.000 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	13.10.2022
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2022/ Özel 2022-1137
Değerleme Tarihi	27.12.2022
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 m2 parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 373.000.000 TL / KDV dâhil 440.140.000 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	20.10.2022
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2022/ 22_400_313
Değerleme Tarihi	27.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâğır bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 1.400.000.000 TL / KDV dâhil 1.652.000.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi	13.10.2022
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2022/ Özel 2022-1139
Değerleme Tarihi	27.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 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 hariç 915.000.000 TL / KDV dâhil 988.200.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi	20.10.2022
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2022/ 22_400_311
Değerleme Tarihi	23.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 407.595.000. TL / KDV dâhil 480.962.100 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşısı
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2022/ ISGY-2209106
Değerleme Tarihi	27.12.2022
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/KDV dahil TL)	KDV hariç 83.600.000 TL / KDV dâhil 98.648.000 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2022/ ISGY-2209101
Değerleme Tarihi	23.12.2022
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 hariç 63.810.000 TL / KDV dâhil 75.295.800 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2022/ ISGY-2209103
Değerleme Tarihi	27.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, 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 1.735.642.000 TL / KDV dâhil 2.048.057.560 TL

Değerleme Konusu	Litus İstanbul Konut Projesi
Talep Tarihi	26.10.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	02.11.2022/ ISGY-2209001
Değerleme Tarihi	01.11.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 169 nolu parselde kayıtlı ½ hissesi İş GYO' ya ait 17.122 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 352.312.500 TL / KDV dâhil 415.728.750 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2022/ ISGY-2209108
Değerleme Tarihi	23.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 38 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 224.541.000 TL / KDV dâhil 241.654.560 TL

Değerleme Konusu	Topkapı İstanbul
Talep Tarihi	13.10.2022
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2022/ Özel 2022-1140
Değerleme Tarihi	23.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m2 yüzölçümlü, 17 nolu parselde bulunan ½ hissesi İŞ GYO'ya ait 2 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 2.875.000 TL / KDV dahil 2.903.750 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi	13.10.2022
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2022/ Özel 2022-1136
Değerleme Tarihi	28.12.2022
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 715.000.000 TL / KDV dâhil 772.200.000 TL

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2022/ ISGY-2209110
Değerleme Tarihi	29.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m2 yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 93.145.000 TL / KDV dâhil 109.911.100 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi	20.10.2022
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2022/ 22_400_315
Değerleme Tarihi	23.12.2022
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 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 11.249.730 TL / KDV dâhil 12.149.708 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2022/ ISGY-2209112
Değerleme Tarihi	26.12.2022
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 65.302,65 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 419.560.000 TL / KDV dâhil 453.124.800 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Çekmeköy/Ömerli Dükkan
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2022/ ISGY-2209113
Değerleme Tarihi	23.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 71 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 23.717 TL / KDV dâhil 27.987 TL

Değerleme Konusu	Gayrettepe Binası
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2022/ ISGY-2209114
Değerleme Tarihi	26.12.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 170.300.000 TL / KDV dâhil 200.954.000 TL

Değerleme Konusu	Profilo AVM
Talep Tarihi	20.10.2022
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	09.11.2022/ 22_400_407
Değerleme Tarihi	07.11.2022
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/KDV dahil TL)	KDV hariç 993.800.000 TL / KDV dahil 1.172.684.000 TL

Değerleme Konusu	Yeni Çekmeköy/ Ömerli Arsaları
Talep Tarihi	12.09.2022
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	04.01.2023/ 22_400_237
Değerleme Tarihi	02.01.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel ile 110 ada 2,3,7 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar.
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 42.095.000 TL / KDV dahil 45.462.600 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

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