

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

31 MART 2024
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 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	12
• İştirakler	12
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	13
V- Mali Tablolar	14
• Genel Mali Tablo Bilgileri	14
• Finansal Borçlar	14
VI- Şirket İç Sistemleri	15
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 2024 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 30.06.2023 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 artırımını 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.	499.138.221	52,06%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04%
Diğer	392.135.065	40,90%
Toplam	958.750.000	100,00%

Kaynak:KAP

KAP'ın Mart sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 357,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %37,28'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Can Yücel	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Murat Karluk Çetinkaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Ömer Barlas Ülkü	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	-
Özcal Korkmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Vahide Uyar	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İlkay Arıkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Gökpinar	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'na 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 dağıtım hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirketin 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 26.03.2024 tarihinde 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-31 MART DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed 20 Mart tarihinde gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %5,25-%5,50 aralığında tutmuştur. Toplantı sonrasında yapılan açıklamada ekonomik aktivitenin güçlü seyrine devam ettiği ve enflasyonun gerilemesine rağmen yüksek kaldığı yönündeki ifadelerini belirtilirken, Fed üyelerinin politika faizine ilişkin öngörülerini yansıtan noktasal grafiklerde üyelerin çoğunluğunun 2024 yılında 25'er baz puanlık 3 faiz indirimi beklemeye devam ettiğinin görülmesi, Haziran toplantısında faiz indirimlerine başlanabileceği yönündeki beklentiyi destekledi. Öte yandan, FOMC üyelerinin 2024 ve 2025 yılları için medyan ekonomik büyüme beklentilerinin sırasıyla %2,1 ve %2,0 düzeylerine çıkması ve 2024 yılına ilişkin çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) enflasyonu tahmininin de 0,2 puan yükselmesi, iç talebin güçlü kalmaya devam edebileceği yönündeki görüşlerin sürdüğünü göstermiştir.

Euro Alanı'nda sanayi üretimi Ocak'ta aylık ve yıllık bazda sırasıyla %3,2 ve %6,7 ile beklentilerin oldukça üzerinde gerileme kaydetti. Mart ayına ilişkin imalat PMI verisi de 46,1'e gerileyerek sektörde faaliyet koşullarındaki zayıflığın devam ettiğini göstermiştir. Öte yandan, bölgede hizmetler PMI 51,1 ile sektörde son 9 ayın en güçlü görünümüne işaret etmiştir.

Mart ayında Rusya-Ukrayna savaşındaki gelişmelerin arz yönlü endişeleri arttırması ve OPEC+ üyelerinin üretim kesintilerini Haziran'a kadar uzatma kararı alması nedeniyle petrol fiyatlarında yükseliş izlenmiştir. Ayrıca, Uluslararası Enerji Ajansı tarafından yayımlanan aylık değerlendirme notunda 2024 yılı için günlük petrol talebi tahmininin yukarı yönlü revize edilmesi ve OPEC+ tarafındaki üretim kesintilerinin yıl boyunca devam edeceğinin varsayılması, petrol fiyatlarında artış eğiliminin sürebileceği yönündeki beklentileri güçlendirmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Mart'ta aylık bazda yatay seyrederak 79,4 düzeyinde gerçekleşti. Alt endeksler incelendiğinde, mevcut döneme ilişkin değerlendirmelerin Şubat ayına kıyasla kötüleştiği, buna karşılık gelecek 12 aylık döneme ilişkin hanenin maddi durum ve genel ekonomik durum beklentilerinin iyileştiği görüldü. Öte yandan, Mart ayında reel kesim güven endeksi aylık bazda 1,5 puan artarak 103,5 ile son 4 ayın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde hizmet sektöründe güven %1,5 yükselirken, perakende ticaret ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %1,0 ve %3,6 oranında geriledi. Böylece, Temmuz 2023'ten bu yana eşik değer altında seyreden ekonomik güven endeksi, reel kesim ve hizmet sektörü güvenlerinde yaşanan artışların desteğiyle Mart'ta bir önceki aya göre 1,0 puan artarak eşik düzeyine çıktı.

TCMB, 21 Mart'ta gerçekleştirdiği toplantısında piyasa beklentisinin artırımı yapılmayacağı beklentisinin aksine politika faizini 500 baz puan artırarak %50 seviyesine yükseltmiştir. Böylece TCMB'nin Haziran 2023'ten bu yana yaptığı toplam politika faizi artışı 4.1

50 baz puan olmuştur. Ayrıca TCMB tarafından yayınlanan karar metninde aylık enflasyonun ana eğiliminde belirgin ve kalıcı düşüş sağlanıncaya kadar sıkı para politikasının sürdürüleceği belirtilmiştir.

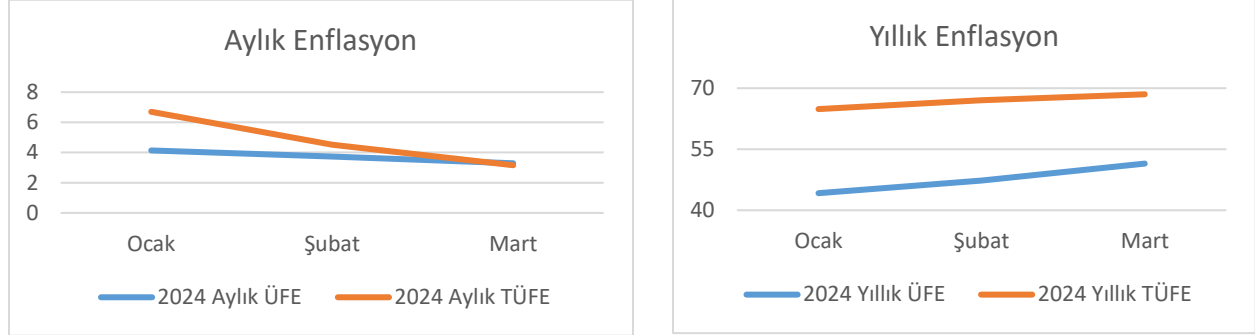
2024 yılı Mart ayı itibariyle yıllıklandırılmış cari açık, 2023 yılı Mart ayına göre 25,8 milyar dolar azalarak 31,2 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. 2024 yılı Ocak-Mart döneminde ise cari açıktaki iyileşme geçen senenin aynı dönemine göre 13,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylık enflasyonun Ocak ve Şubat ayında beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinin ardından, Mart'ta ivme kaybetmesi olumlu bir gelişme olarak kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde, atılan sıkılaştırma adımlarının iç talebin sınırlandırılmasındaki etkisinin yanı sıra döviz kurlarının seyri yakından takip edilmektedir. Ayrıca, jeopolitik gelişmelerin yarattığı arz yönlü baskıların da etkisiyle petrol fiyatlarında gözlenen yükseliş eğiliminin kalıcılığı enflasyonun seyri açısından büyük önem arz etmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

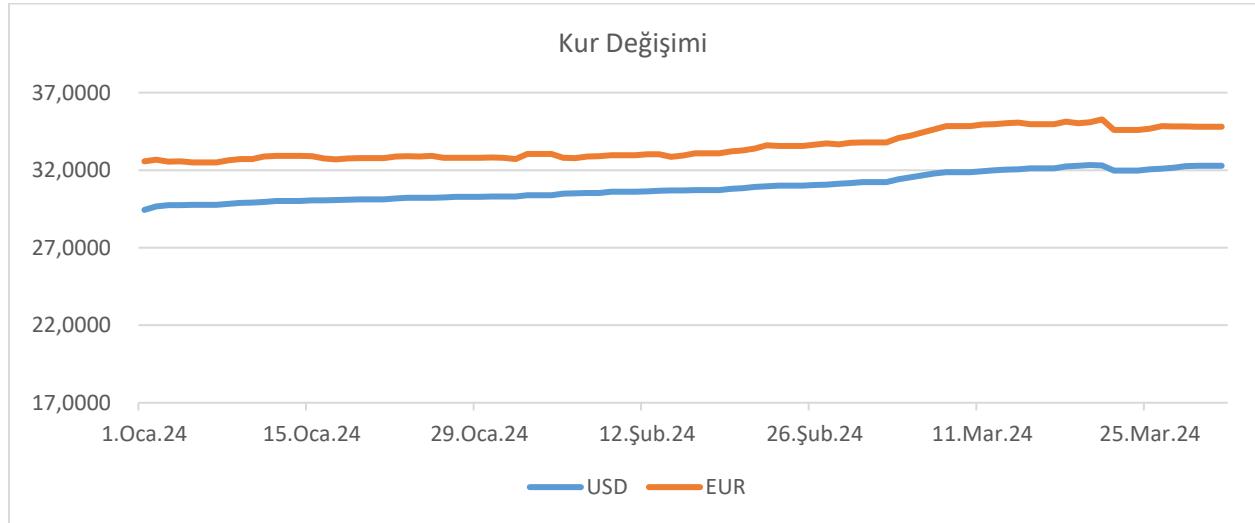
TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Mart'ta tüketici fiyatları %3,16 artış kaydederek yıllık bazda %68,50 düzeyine yükselmiştir. Yİ-ÜFE de Mart ayında %3,29 ile son dört ayın en düşük artışını kaydetmiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE yıllık bazda %51,47, yılbaşından bu yana %11,59 düzeyinde artmıştır.



Kaynak: TCMB

Mart ayında uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch 8 Mart'ta yaptığı değerlendirmeye Türkiye'nin kredi notunu bir seviye yükselterek B+'ya çıkarırken, "durağan" olan kredi not görünümünü de "pozitif" olarak güncellemiştir. Kredi notundaki artışın gerekçesi olarak Haziran 2023'ten itibaren uygulanan ekonomi politikalarının kalıcılığına ve etkinliğine olan güvenin artmasına işaret eden Kuruluş, ekonomi politikasındaki duruşun enflasyonda belirgin düşüş sağlama ve cari açığı azaltma hedefiyle uyumlu olduğunu değerlendirmiştir.

Mart ayında 5 yıllık CDS primi aylık bazda 13 baz puan artışla 301 baz puan seviyesinde yükselerek, USD/TL aylık bazda %3,6 artışla 32,29, EUR/TL %3,1 yükselişle 34,80 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

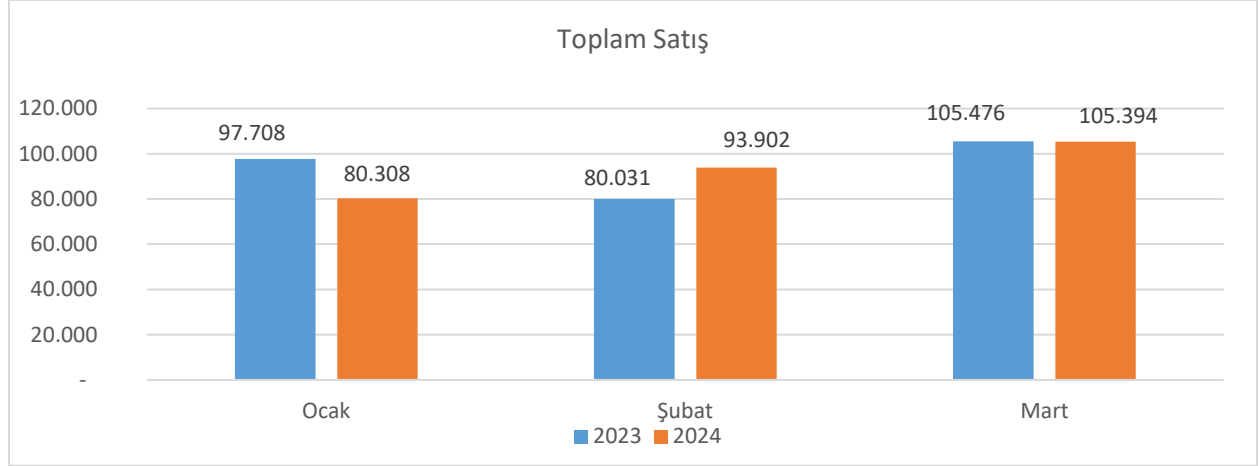
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkul Sektörü

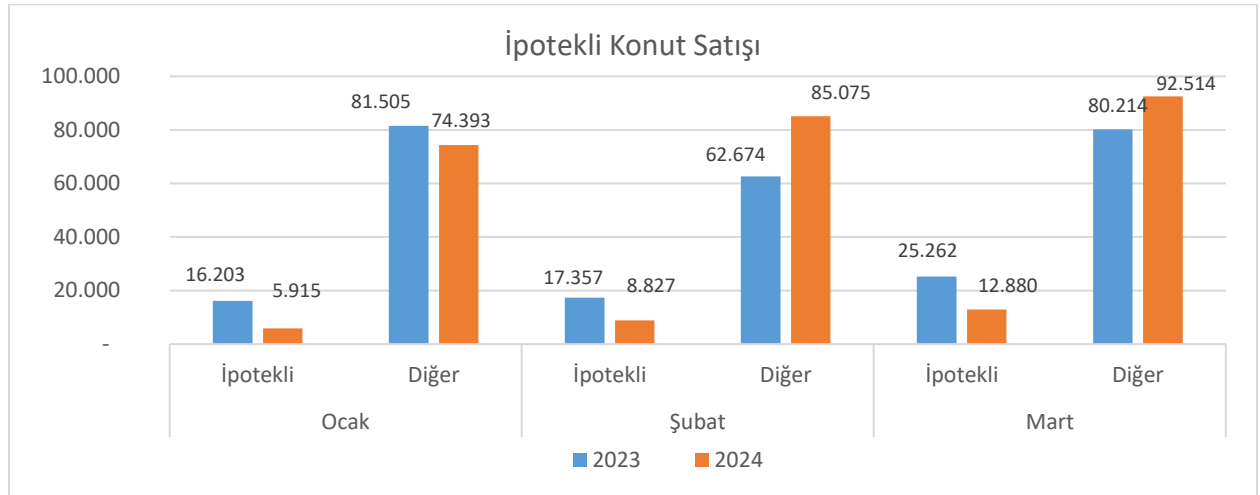
2022 ve 2023 yıllarında ülke genelindeki yüksek enflasyon oranları, mevcut birikimlerinin değerini koruyabilmek adına pek çok kişiyi yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendirmeye sevk etmişti. 2024 yılında ise enflasyona ek olarak ekonomik koşullar, yüksek faiz oranları ve dış politika alternatif getirilerin yatırımcı açısından cazip hale gelmesi konut talebinde düşüşe neden olmuştur.

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2024 yılının ilk üç ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,3 azalarak, toplamda 279.604 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

2023 yılının ilk üç ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %21'ini ipotekli satışlar oluştururken, 2024 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %10 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2024 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %53 azalarak 27.622 adet olarak gerçekleşmiştir.

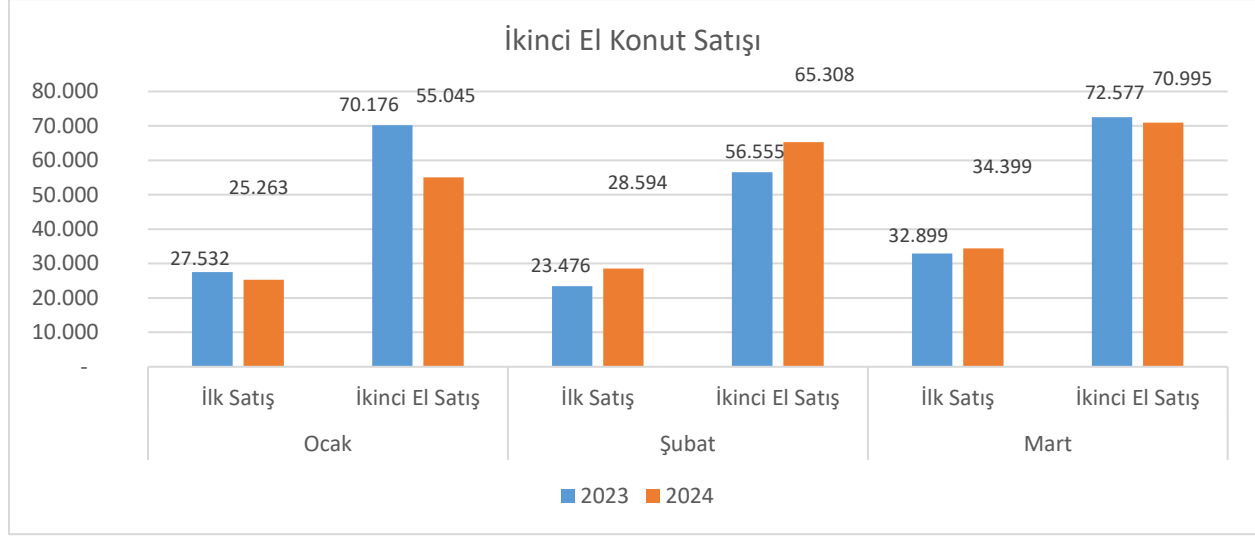


Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk üç ayında İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı %68 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %5 artışla 88.256 adet konut ilk kez satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk üç aylık döneminde konut satışlarında gerçekleşen azalışın yabancılara yapılan satışlarda da gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Yabancıya konut satışlarında cari üç aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %48 oranında azalış meydana gelmiştir. 2023 yılının ilk üç ayında 10.926 adet konut yabancıya satılırken, 2024 yılının aynı döneminde yabancıya 5.685 adet konut satılmıştır.

Perakende sektörüne bakıldığında; enflasyonist ortam ve artan fiyatlar nedeniyle tüketicilerin, ihtiyaçlarını bugünden karşılamayı tercih ettiği ve söz konusu durumun alışveriş merkezi cirolarına olumlu yansıdığı gözlemlenmektedir. Alışveriş merkezi performanslarında, cirolarda süregelen büyümenin yanı sıra, ziyaretçi sayılarındaki iyileşme 2024 yılında da devam etmiştir.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Şubat 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 114,6 oranında artarak 2553 puana yükselmiştir.

Şubat 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 11,39'luk bir artış ile 88 puana yükselmiştir. Şubat 2024 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Ocak 2024 ile karşılaştırıldığında yüzde 9,2 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Ofis sektörüne bakıldığında; 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin ardından ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporlarının, zemin ve temel etüt raporlarının, kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli talepler arasına girdiği görülmüştür. Bu gelişmelerin ardından, Mayıs ayında gerçekleşen Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanan sıkı para politikasıyla derinleşen finansman bulma zorluğu, yeni ofis arzına yönelik yatırım taleplerindeki baskıyı daha da artırmıştır. Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda döviz bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

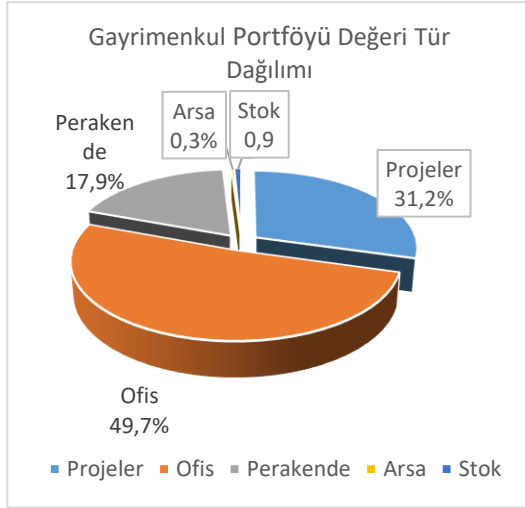
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2024 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 32.848 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2024	31.12.2023
Gayrimenkuller Toplamı	31.238.878	30.398.476
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	1.584.127	2.071.725
İştirakler	25.486	22.188
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	32.848.491	32.492.389

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.

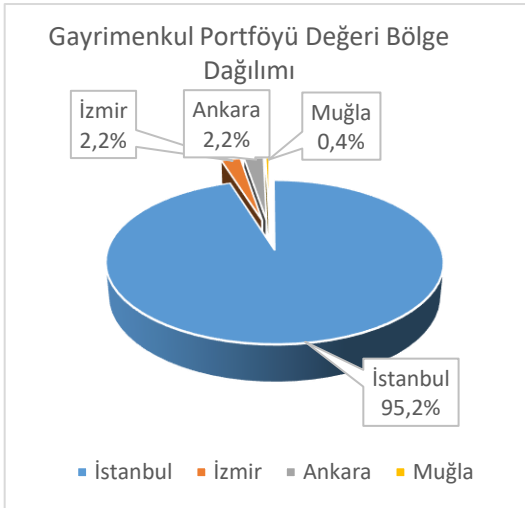
i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %49,7 ofis, %17,9 AVM, %31,2 proje*, %0,9 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 %95,2; İzmir %2,2; Ankara %2,2, ve Muğla %0,4 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 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	Tamamlanma/Açılış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Dağılımı
Ofisler			15.533.830	73,6%
İstanbul İş Kuleleri- Kule-2&3	1999	26.12.2023	6.565.050	31,1%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	2015	28.12.2023	6.587.130	31,2%
Maslak Ofis Binası	2001	26.12.2023	1.106.750	5,2%
Ankara İş Kulesi	1999	27.12.2023	676.550	3,2%
Taksim Ofis Lamartine	2013	22.12.2023	598.350	2,8%
Perakende			5.566.356	26,4%
Kanyon Alışveriş Merkezi	2006	26.12.2023	2.450.000	11,6%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	2012	29.12.2023	1.750.000	8,3%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	2017	25.12.2023	672.000	3,2%
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	1999	26.12.2023	442.200	2,1%
Tuzla Meydan Çarşısı	2015	22.12.2023	131.825	0,6%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	2001	18.12.2023	120.331	0,6%
Toplam			21.100.186	100,0%

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	Kiracı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
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 01.01.2024	25 Yıl / 1 Yıl	30.217.665 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	11.587.909 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	14.962.978 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.	1.10.2011	72 Yıl	283.333 USD
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.350.627 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.272.357 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.122.447 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.040.300 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	305.234 TL
Tuzla Meydan Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	248.771 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.08.2023	1 Yıl	129.850 TL

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konut Satış Bilgileri

31.03.2024 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 31 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 949 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesinin inşaatı tamamlanmış olup, çevre parsellerde devam eden inşaat çalışmaları ve ortak alt yapı çalışmaları kapsamında projede yaşam henüz başlamamıştır. Projenin arsa, KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 110 milyon USD olması beklenmektedir. Projede yer alan yaklaşık 33 bin m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip ofis ve ticari ünitelerin tamamının kiralanması halinde, yıllık potansiyel kira gelirinin yaklaşık 9,7 milyon USD düzeyinde olması öngörülmekte olup, projede kiralama çalışmalarına izleyen dönemde başlanması planlanmaktadır.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 28 Aralık 2023 tarihli ekspertiz raporunda değeri 3.568.000.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir.

Litus İstanbul Konut Projesi

Şirketin, Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM) ile %50-50 hasılat ve maliyet paylaşımı esasıyla geliştirmekte olduğu Litus İstanbul Projesi; 98 adet konutun yer aldığı 6 konut bloku ile yaklaşık 5.663 m² alana sahip ofis bloku ve ticaret alanından oluşmaktadır. Şirket, Yönetim Kurulu'nun 09.06.2023 tarihli kararıyla, projenin ofis ve ticaret alanı kısmındaki payını, eş değerde konut payı karşılığında Tecim'e devretmiştir. Mevcut durumda Şirketin projenin ofis ve ticaret alanında mülkiyet payı kalmamıştır.

Projenin ve projenin içinde yer alan kültürel tesis alanı ile hamam kalıntısının; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.12.2023 tarihli ekspertiz raporunda, Şirket payına düşen değeri 1.199.403.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir. İlgili ekspertiz raporunda projenin tamamlanma oranı %92 olarak alınmıştır.

Kasaba Modern Projesi

Pandemi sonrasında bahçe, balkon, teras gibi daha çok yaşam alanı sunan konutlar lehine değişen tüketici tercihlerinden hareketle Şirket, Ömerli'de bulunan toplam büyüklüğü yaklaşık 73 bin m² olan arsayı, tamamlanan Kasaba Evleri Projesinin devamı niteliğinde proje geliştirmek üzere portföyüne dahil etmiştir.

Söz konusu yatırım stratejisi dahilinde Şirket, aynı bölgede arsa yatırımları olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM) ile birlikte, toplam büyüklüğü yaklaşık 138 bin m² olan arsa üzerinde, Şirket payının yaklaşık %44, TECİM payının yaklaşık %56 olacağı, 165 villa ve konuttan oluşan proje geliştirmektedir. Projenin ilk etabının 61 villa/konuttan oluşması ve diğer etapların talebe göre devreye alınması planlanmaktadır.

Şirketimize ait arsaların değerleme raporu 26.12.2023 tarihinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup İŞGYO hissesine düşen ekspertiz değeri 925.791.100 TL olarak takdir edilmiştir.

Tuzla Konut Projesi

Tuzla'da yer alan projede kazı- iksa çalışmaları tamamlanmıştır. Değişen imar koşulları ve mevzuat çerçevesinde Projede ruhsat tadilatı sürecine devam edilmekte olup, dönem içerisinde proje arsasının, bitişğinde yer alan 6.313 m² yüzölçümlü 8405 parsel satın alınarak mevcut proje arsası olan 6408 nolu

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

parselimiz ile tevhide yapılmıştır. Satın alınan parselden gelen imar hakları ile birlikte, yeni oluşan parselde yaklaşık 1100 konutluk bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

6408 Parselin yıl sonu değerleme raporu 27.12.2023 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 1.222.630.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Profilo AVM Konut Projesi

Şirket portföyüne dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artas İnşaat ile "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, Artas, alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde, tüm proje giderlerini kendisinin karşılayacağı konut projesi geliştirilecektir. Artas ile imzalanan sözleşme kapsamında Şirket'in asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiş olup, satışlar kapsamında elde edilecek gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirkete ödenecektir.

Mevcut binanın değerleme raporu 28.12.2023 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 1.420.890.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Planlanan Projeler

Gayrettepe Projesi

Şirket portföyüne 2022 yılında dahil edilen Balmumcu'da yer alan ofis binasının yıkılarak yerine rezidans projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. 6306 sayılı kanuna göre riskli yapı ilan edilen binanın yerine yapılması planlanan projeye ilişkin yasal izin süreçleri devam etmektedir.

Mimari projeleri tamamlanma aşamasında olan ve yaklaşık 10.000 m2 inşaat alanına sahip olacak yapıda, yaklaşık 5600 m2 satılabilir / kiralanabilir alan elde edileceği görülmektedir.

Mevcut binanın yıl sonu değerleme raporu 22.12.2023 tarihinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 342.980.000 TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

Kadıköy Otel Projesi

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.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Levent Arsası	29.12.2023	18.165.000	18%
Çekmeköy Ömerli Arsaları	22.12.2023	83.049.000	82%
Toplam		101.214.000	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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		
Döviz Varlıklar	1.828.188	0,1%
Vadesiz Döviz Tevdiat	1.828.188	0,1%
TL Varlıklar	1.582.299.090	99,9%
Vadesiz TL Mevduat	18.977	0,0%
Vadeli TL Mevduat	151.479.899	9,6%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.027.549.815	64,9%
Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	403.050.400	25,4%
Diğer Hazır Değerler	200.000	0,0%
Genel Toplam	1.584.127.279	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %5'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 31.03.2024 tarihindeki toplam değeri 1.584.127.279 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %9,6'sı vadeli TL tevdiatından, %64,9'u gayrimenkul yatırım fonundan, %25,4'ü girişim sermayesi yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL tevdiattan oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %24 oranında azalmıştır. (31.12.2023: 2.071.725.106 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

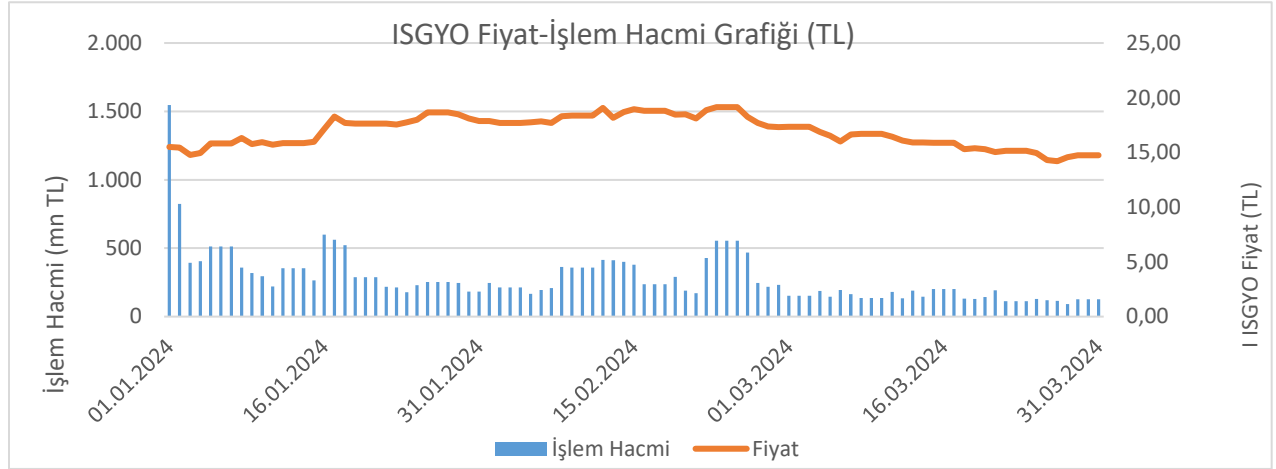
31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

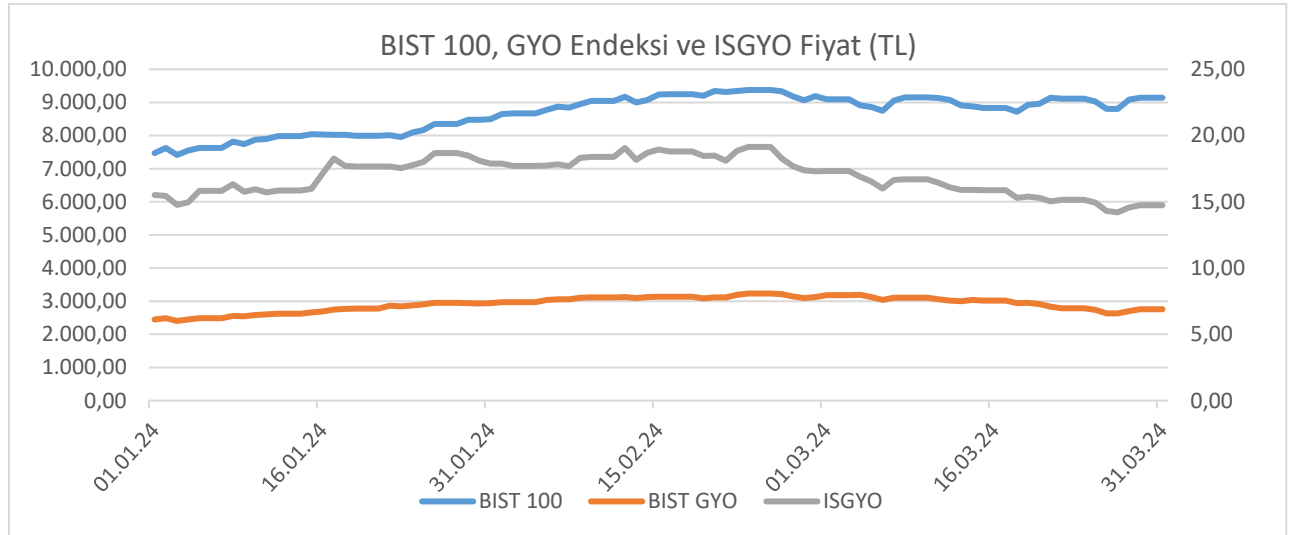
31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 14.122 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2024 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 268 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2023	298,5	15,51
Ocak-Mart 2024	267,8	14,73



2024 yılının ilk 3 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %22 ve BİST GYO Endeksi yaklaşık %12 oranında değer kazanırken; İş GYO hisse senedi ise %5 oranında değer kaybetmiştir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 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/TFRS") uygulamaktadır.

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2024 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre %2 azalarak 37.392 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2023: 38.149 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %83, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %17'dir.

31.03.2024 tarihi itibarıyla yaklaşık 6.391 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %77'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari üç aylık dönemde yaklaşık 103,7 milyon TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. (31.03.2023 dönemi: 585,3 milyon TL kar)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2023	31.03.2024
Toplam Varlıklar	38.149.395	37.392.450
Özkaynaklar	31.105.334	31.001.588
Toplam Yabancı Kaynaklar	7.044.061	6.390.862
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	18%	17%
Net Finansal Borç	4.441.628	4.358.259
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	12%	12%
(Bin TL)	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2024- 31.03.2024
Hasılat	325.919	355.057
Satışların Maliyeti	(66.982)	(58.634)
Brüt Kar	258.937	296.423
Faaliyet Karı	162.872	(175.589)
Net Dönem K/Z	585.300	(103.746)
Brüt Kar / Hasılat (%)	79%	83%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	50%	AD
Net Kar / Hasılat (%)	180%	AD

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii) Finansal Borçlar

31.03.2024 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 4.914 milyon TL'dir. İlgili tutarın %62'si kısa vadeli, %38'i uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %45'lik kısmı banka kredilerinden, %55'lik kısmı ise ihraç edilen tahvillerden ve bonodan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı TL olup, döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

Kredilerin maliyetleri %46-%53 aralığında olup, ihraç edilen menkul kıymetlerin maliyeti ise %39-%48'dir. Şirketin 31.03.2024 tarihi itibarıyla toplam açık döviz pozisyonu yaklaşık 3,3 milyon TL'dir.

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 Başkanlığı 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.

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 Değerlendirme 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, yıllık olarak hazırlanan rapor Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve T. İş Bankası A.Ş. İç Kontrol Bölümü ile paylaşılmaktadır. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Sistemler Başkanlığı bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 tespit edilmesi, yeni hata/eksiklik veya kural dışı işlemlerin meydana gelmesini önlemeye yönelik düzeltici, yol gösterici ve çözümleyici öneriler sunulması ise iç denetim faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

Vergi danışmanı PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., bağımsız denetleme kuruluşu PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., SAHA kredi derecelendirme kuruluşu, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'dir.

VIII- DİĞER KONULAR

31.03.2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 74'dür.

Şirket'in 26 Mart 2024 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2024 yılı için bağımsız denetçi olarak seçilmiştir.

Dönem içerisinde Şirket Ana Sözleşmesi'nin 3, 5, 6, 7, 9, 14 ve 31. maddelerinde yapılan değişiklikler 13.03.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu ve 22.03.2024 tarihinde T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından uygun görülmüş ve 26.03.2024 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Yine dönem içerisinde Şirketimiz UN Global Compact ve UN Women ortaklığında oluşturulan Birleşmiş Milletler Kadının Güçlenmesi Prensipleri'nin (The Women's Empowerment Principles-WEPS) imzacısı olmuştur.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2023/ 23_400_494
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 7.007.250.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ 2023_ÖZ_2623
Değerleme Tarihi	27.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 676.550.000 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ Özel 2023-1158
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kâgir iş hanı
Nihai Değer	KDV hariç 1.106.750.000 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2023/ 23_400_492
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâgir bina
Nihai Değer	KDV hariç 2.450.000.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.12.2023/ ISGY-2310031
Değerleme Tarihi	18.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı,432 ada, 7 parselde kayıtlı 1.143,55 m ² arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 120.331.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi	5.10.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2023/ Özel 2023-1159
Değerleme Tarihi	29.12.2023
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 m ² betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer	KDV hariç 1.750.000.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ Özel 2023-1161
Değerleme Tarihi	28.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 6.587.130.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ Özel 2023-1162
Değerleme Tarihi	22.12.2023
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 131.825.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ 23_400_495
Değerleme Tarihi	25.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 677.960.000 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ Özel 2023-1160
Değerleme Tarihi	22.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m ² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer	KDV hariç 598.350.000 TL

Değerleme Konusu	Litus İstanbul Konut Projesi
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2023/ ISGY-2310033
Değerleme Tarihi	22.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 212 ve 213 nolu parsellerde kayıtlı ½ hissesi İş GYO' ya ait toplam 17.122 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 1.199.403.000 TL

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ ISGY-2310035
Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 31 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 378.551.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2023/ 23_400_493
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 18.165.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ ISGY-2310034
Değerleme Tarihi	28.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 3.568.000.000 TL

Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.12.2023/ 2023_ÖZ_2624
Değerleme Tarihi	18.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m ² yüzölçümlü, 17 nolu parselde bulunan ½ hissesi İŞ GYO'ya ait 1 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV Hariç değeri 1.395.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Konut Projesi
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2023/ Özel 2023-1157
Değerleme Tarihi	27.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m ² yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 1.222.630.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ 23_400_497
Değerleme Tarihi	25.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m ² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 177.600.000 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Arsalar
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2023/ 23_400_496
Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada, 7, 12, 13, 14 parsellerde bulunan 65.416,60 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 925.791.100 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Dükkan
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2023/ ISGY-2310037
Değerleme Tarihi	25.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 71 parselde bulunan arsa vasıflı dükkan
Nihai Değer	KDV hariç 37.459 TL

Değerleme Konusu	Beşiktaş/ Balmumcu Binası
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ ISGY-2310038
Değerleme Tarihi	21.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 342.980.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Arsalar
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2023/ ISGY-2310030
Değerleme Tarihi	20.12.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel ile 110 ada 2,3 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 83.049.000 TL

Değerleme Konusu	Profilo AVM
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2023/ Özel 2023-1163
Değerleme Tarihi	28.12.2023
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 1.420.890.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla 8405 Parsel
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.01.2024/ ISGY-2309086
Değerleme Tarihi	29.01.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 6.313,33 m ² yüzölçümlü 8405 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 120.400.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	556.577.464	1.198.964.214
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	35.990.299.266	36.147.800.725
C	İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	25.485.767	25.529.853
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
	Diğer varlıklar		820.087.449	777.100.385
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	37.392.449.946	38.149.395.177
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.914.836.859	5.640.592.331
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	11.388.064	25.031.373
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	31.001.588.034	31.105.333.802
	Diğer kaynaklar		1.464.636.989	1.378.437.671
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	37.392.449.946	38.149.395.177
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	153.527.064	734.827.014
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)	20.901.307	20.901.307
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	25.485.767	25.529.853
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	33.385.348	42.582.680
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)	153.526.692	734.884.119

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Mart 2024 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

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