

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

30 HAZİRAN 2024
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Haziran 2024 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Ara Dönem Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. 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.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Ağustos 2024

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 - 30 Haziran Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	9
• 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.

30 HAZİRAN 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 aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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.

30.06.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklık Yapısı

Pay Tutarı	TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	499.138.236	52,06%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04%
Diğer	392.135.050	40,90%
Toplam	958.750.000	100,00%

Kaynak:KAP

Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ın Haziran sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 357,6 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %37,29'dur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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	Bağımsız Üye Değil
Murat Karluk Çetinkaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye Değil
Ömer Barlas Ülkü	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Bağımsız Üye Değil
Özcal Korkmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Vahide Uyar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İlkay Arıkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Gökpınar	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 Kurul'a 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 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, dağıtılabilir 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-30 HAZİRAN DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed Haziran ayında gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %5,25-%5,50 aralığında tutmuştur. Yayımlanan karar metninde yakın zamandaki veri akışının ekonomik aktivitede hızlı genişlemeye işaret ettiği belirtilirken, istihdam artışının güçlü ve işsizlik oranının ise düşük kalmaya devam ettiği ifade edilmiştir. Buna karşılık, enflasyonun geçen yıla göre yavaşlamakla birlikte halen yüksek seviyelerde seyrettiği belirtilmiştir. Toplantının ardından yayımlanan tahmin dokümanında Fed üyelerinin 2024 yılı içinde bir kez faiz indirimi beklediği görülmüştür. Fed üyelerinin ay içinde yaptığı açıklamalardaki ortak unsur da enflasyonun yavaşladığına dair daha fazla güven arandığı ve faiz indirimlerine ilişkin ihtiyatlı tutumun sürdürüleceği mesajı olmuştur. Temmuz başı itibarıyla piyasalarda Fed'in bu yıl içinde iki faiz indirimi yapacağı ve ilk faiz indiriminin Eylül'de gerçekleşmesi beklenmektedir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Haziran ayı toplantısında referans faiz oranlarını piyasa beklentilerine paralel olarak 25 baz puan düşürmüştür. ECB yetkililerinin ay içinde yaptığı açıklamalarda da enflasyonda henüz %2'lik hedefe ulaşılmadığı ifade edilirken, faiz indirimlerinin zamanlamasına ilişkin net bir mesaj verilmemiştir. Temmuz ayının ilk günlerinde piyasalarda ECB'nin bu yıl içinde iki faiz indirimi daha yapması beklenmektedir.

Dünya Bankası'nın Haziran ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda, 2024 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahmini Ocak ayındaki %2,4 düzeyinden %2,6'ya revize edilmiştir. Raporunda, 2024 yılında yaşanan jeopolitik gerilimlere ve yüksek faiz oranlarına rağmen 2023 yılında kaydedilen ekonomik büyüme oranının korunarak istikrarın son üç yılda ilk kez sağlanacağı belirtilmiştir. Dünya Bankası, ticaret ve yatırımlardaki ılımlı artışlarla birlikte 2025 ve 2026 yıllarında küresel büyümenin %2,7 seviyesinde gerçekleşeceğini tahmin etmektedir. Küresel enflasyonun 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9 düzeylerine inmesini bekleyen Kuruluş, birçok merkez bankasının faiz indirimi konusunda ihtiyatlı tutumunu sürdüreceğini öngörmektedir.

Haziran ayına düşüşle başlayan petrol fiyatları, izleyen günlerde yukarı yönlü bir seyir izlemiştir. Petrol fiyatlarının yukarı yönlü seyrinde OPEC+ ülkelerinin 2 Haziran tarihli toplantıda aldıkları üretim kesintilerinin uzatılması yönündeki kararlarının yanı sıra Orta Doğu'daki jeopolitik gelişmeler olmuştur. Ayrıca, ECB'nin faiz indirim kararı ve diğer önemli merkez bankalarının da yakın zamanda faiz indirimlerine başlayabileceği yönündeki beklentiler petrol fiyatlarının artışında belirleyici olmuştur.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Haziran'da aylık bazda %2,7 azalarak 78,3 ile son 6 ayın en düşük değerini almıştır. Endeksin alt kalemlerine bakıldığında gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi ve genel ekonomik durum beklentilerinin aylık bazda sırasıyla %4,4 ve %2,8 oranında gerilediği görülmüştür. Haziran'da mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de bir önceki aya göre 1,9 puan azalarak 100,5 ile Eylül 2022'den bu yana en düşük seviyesini kaydetti. Aynı dönemde güven endeksi perakende ticaret sektöründe bir önceki aya göre %2,6, hizmet sektöründe %1,5 ve inşaat sektöründe %0,5 oranında azalmıştır. Böylece Mayıs'ta 98,2 değerini alan ekonomik güven endeksi, Haziran'da 95,8 seviyesine inmiştir.

TCMB, 27 Haziran'da gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda değiştirmeyerek %50 seviyesinde bırakmıştır. Kurul'un enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu koruduğu vurgulanarak, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı, yılın ikinci yarısında dezenflasyonun tesis edileceği ifade edilmiştir.

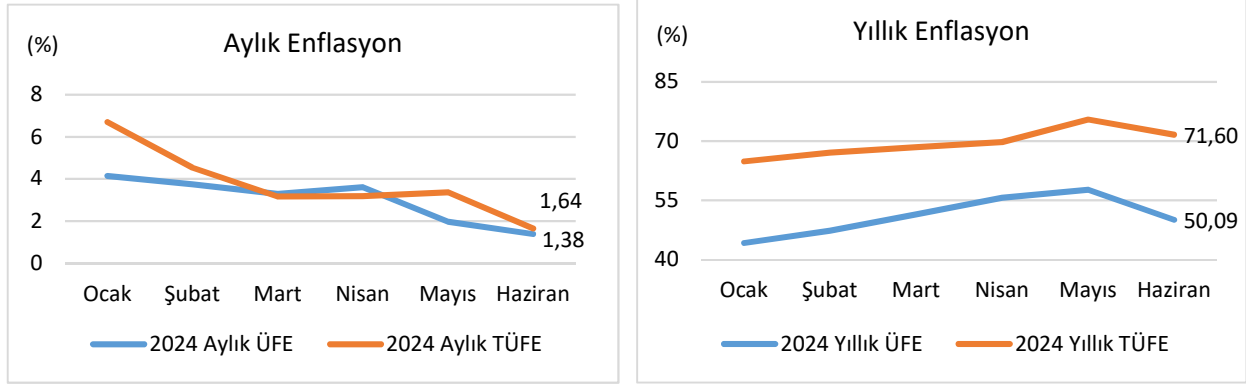
Nisan ayında cari işlemler hesabı 5,3 milyar USD ile 6,1 milyar USD seviyesindeki piyasa beklentisinin altında açık vermiştir. Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının 7,6 milyar USD ile Temmuz 2023'ten

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

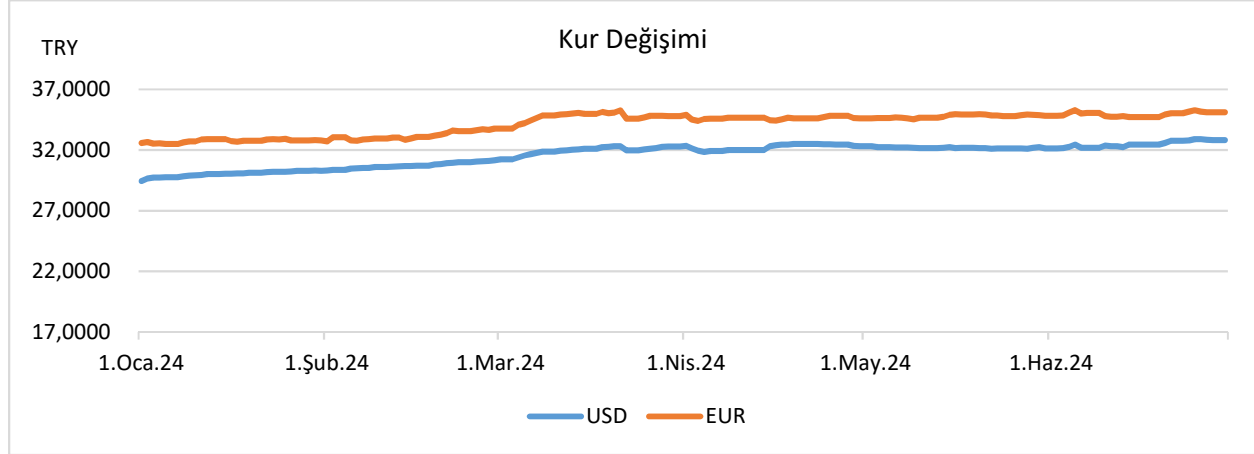
bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşmesi, aylık cari açığın da aynı dönemin en yüksek düzeyine çıkmasına neden olmuştur. 12 aylık kümülatif cari açık Nisan ayı itibarıyla 8 ay sonra sınırlı da olsa ilk kez artış kaydederek 31,5 milyar USD olmuştur.

Haziran ayında TÜFE bir önceki aya göre %1,64 ile Mayıs 2023'ten bu yana en düşük seviyede ve piyasa beklentilerinin altında bir artış kaydederek enflasyonun ana eğilimine ilişkin olumlu sinyaller vermiştir. Yıllık TÜFE enflasyonu yüksek bazın da etkisiyle Ekim 2023'ten beri ilk kez gerileyerek %71,60'a inmiştir. Bu dönemde, yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) aylık bazda %1,38 ile son 6 ayın en yavaş artışını kaydederken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu da %50,09'a gerilemiştir.



Kaynak: TCMB

Haziran ayında 2 yıllık gösterge tahvil faizi yataya yakın bir seyir izlerken, 5 yıllık CDS risk primi 19 baz puan artışla ayı 276 baz puan seviyesinde tamamlamıştır. USD/TL aylık bazda %2,2 artışla 32,83, EUR/TL %0,9 yükselişle 35,13 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

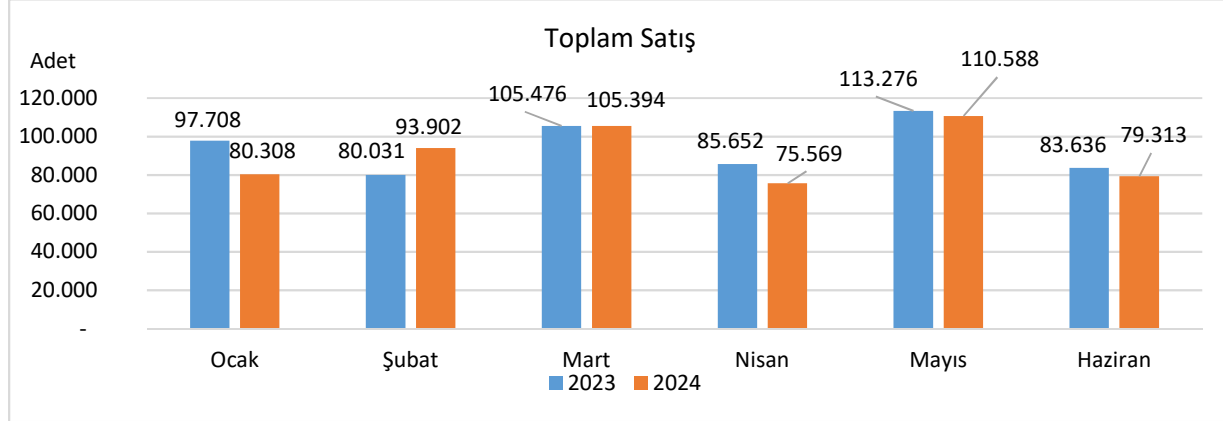
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

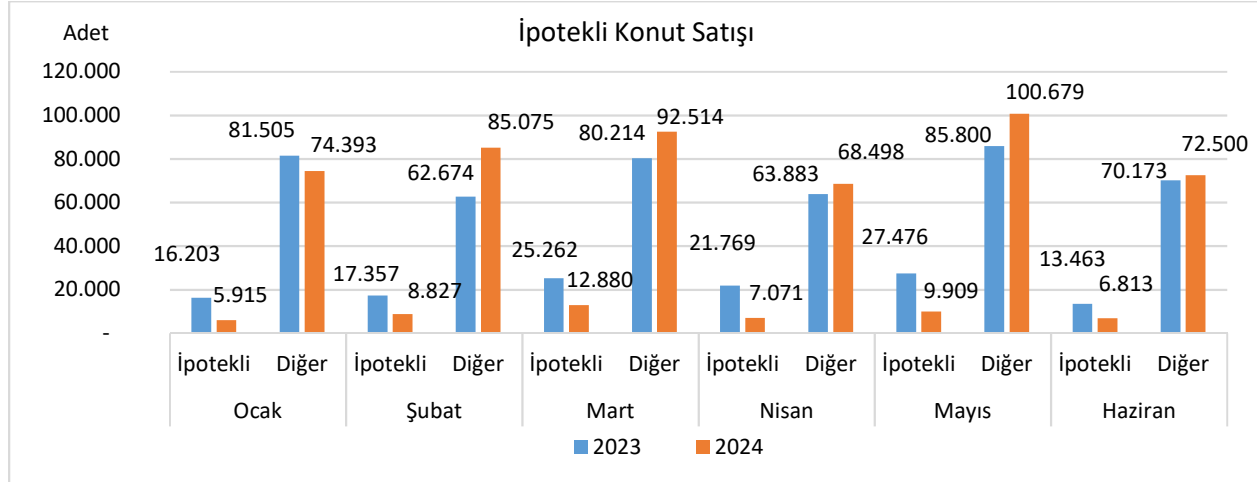
Konut Piyasası

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2024 yılının ilk altı ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 azalarak, toplamda 545.074 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,3 oranında artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %45 oranında artmış, reel olarak ise %14,9 oranında azalmıştır. Endeks değeri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da %35,3, Ankara'da %53,9, İzmir'de nominal artışı %44,2 olarak gerçekleşmiştir. Kaynak: TCMB

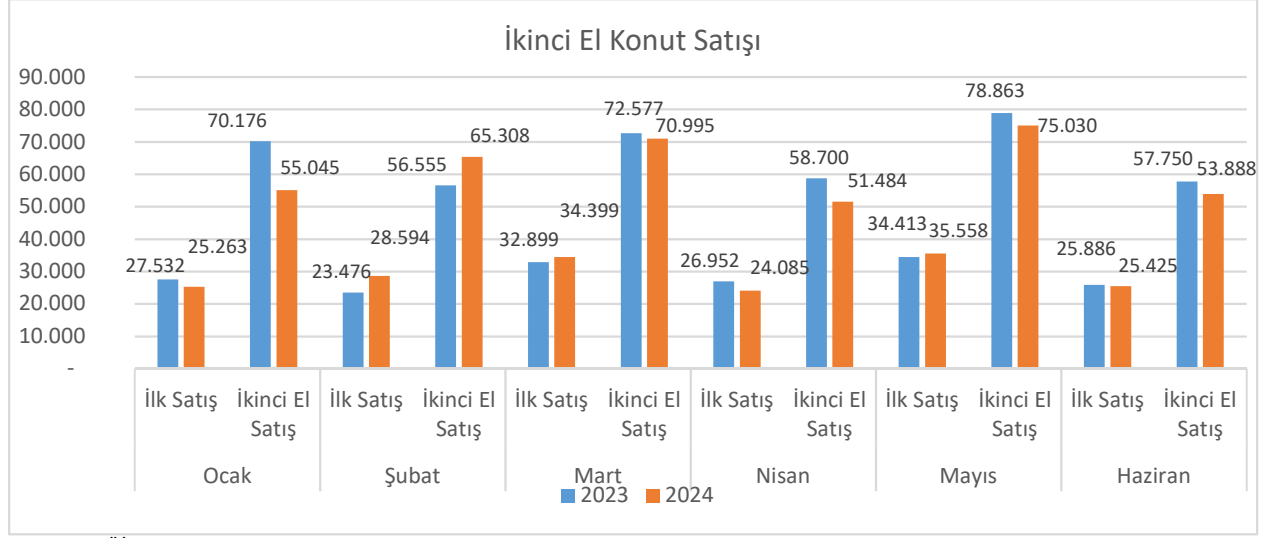


Kaynak: TÜİK

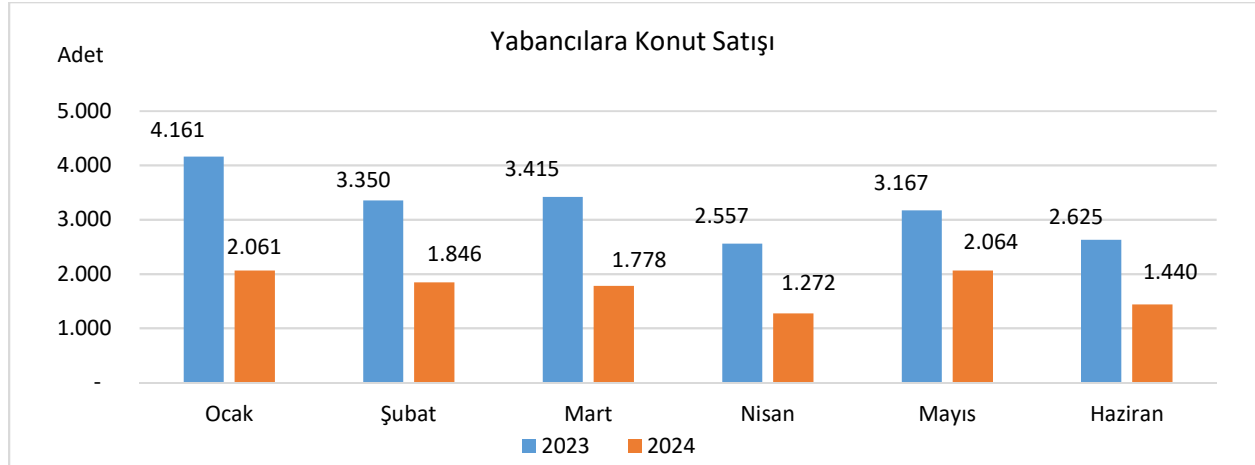
2023 yılının ilk yarısında Türkiye genelindeki toplam satışların %21'ini ipotekli satışlar oluştururken, 2024 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2024 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %58 azalarak 51.415 adet olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %11 oranında artış göstererek 493.659 adet olmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2024 yılının ilk yarısında toplam konut satışının 173.324 adedi ilk satış, 371.750 adedi ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %1 artış; ikinci el satışlar ise %6 oranında azalış gösterdi.



2024 yılının ilk altı aylık döneminde konut satışlarında gerçekleşen azalışın yabancılar yapılan satışlarda da gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Yabancıya konut satışlarında cari altı aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %46 oranında azalış meydana gelmiştir. 2023 yılının ilk altı ayında 19.275 adet konut yabancıya satılırken, 2024 yılının aynı döneminde yabancıya 10.461 adet konut satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende Ve Ofis Sektörü

2024 yılının ilk altı aylık dönemi itibarıyla perakende sektöründe; cadde mağazaları ve alışveriş merkezlerindeki doluluk oranları yüksek seyretmeye devam etmiştir. Perakendecilerin, tek kanaldan satış yapmak yerine online kanallara da yönelmeleri ciro potansiyellerine önemli katkı sağlamaktadır. Bununla birlikte, online satış yapan perakendecilerin fiziksel mağazalarında da genişleme stratejileri içerisinde olduğu gözlemlenmektedir. Çoklu kanal satışlarının 2024 yılının ilerleyen dönemlerinde de artarak büyüyeceği ve perakende sektörünün parasal sıkılaşmadan görece en az etkilenen sektörlerden biri olması beklenmektedir. Bu gelişme beraberinde Alışveriş Merkezleri cirolarında ve ziyaretçi sayılarında pozitif bir görünüm sağlamaktadır.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Mayıs 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 76,3 oranında artarak 3024 puana yükselmiştir.

Mayıs 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 3,3'lük bir artış ile 93 puana yükselmiştir. Mayıs 2024 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Nisan 2024 ile karşılaştırıldığında yüzde 5,1 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. 2024 yılının ikinci çeyreğine gelindiğinde, ekonomik durgunluğa ve yükselmeye devam eden kira rakamlarına rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması ofis piyasalarına pozitif yansımıştır. Bir önceki döneme kıyasla işlem hacmindeki artış, özellikle MİA bölgesindeki boşluk oranlarının daha da hızlı bir şekilde gerilemesine neden olmuştur.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30.06.2024 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 41.690 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

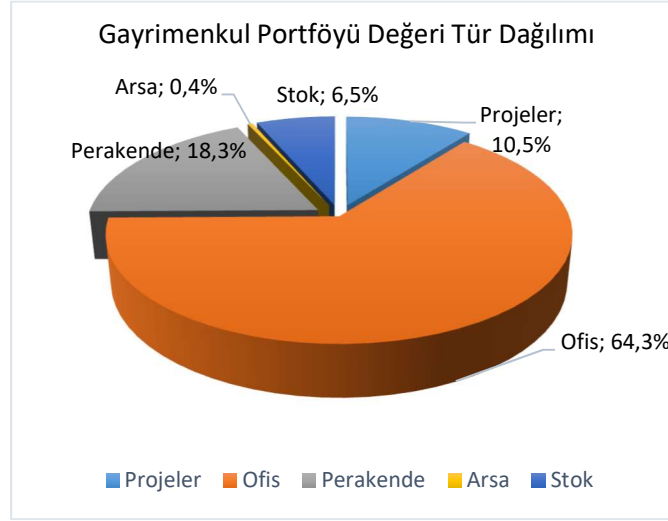
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2024	31.12.2023
Gayrimenkuller Toplamı	39.931.136	37.917.415
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	1.734.988	2.584.158
İştirakler	23.929	27.676
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	41.690.053	40.529.249

Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %96'sı gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

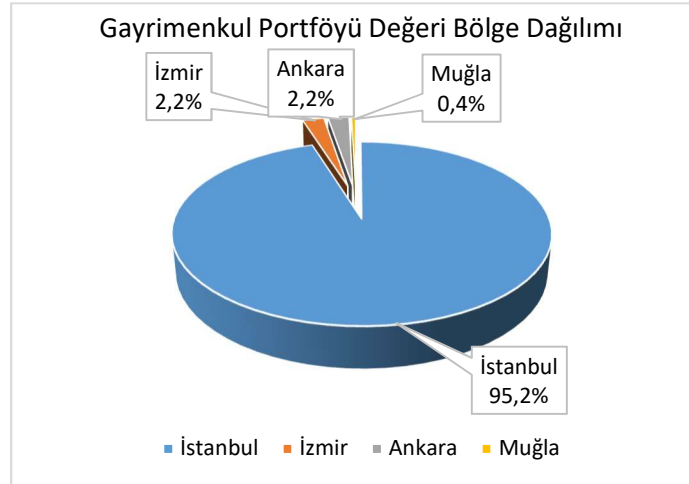
i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %64,3 ofis, %18,3 AVM, %10,5 proje*, %6,5 stok** ve %0,4 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.

30 HAZİRAN 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; %78 ofis, %22 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 (Bin TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			25.662.055	77,8%
İstanbul İş Kuleleri- Kule-2&3	1999	28.06.2024	8.610.870	26,1%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	2015	28.06.2024	8.680.730	26,3%
Maslak Ofis Binası	2001	27.06.2024	1.470.770	4,5%
Ankara İş Kulesi	1999	26.06.2024	873.000	2,6%
Taksim Ofis Lamartine	2013	24.06.2024	775.125	2,4%
İstanbul Finans Merkezi	2024	27.06.2024	5.251.560	15,9%
Perakende			7.313.245	22,2%
Kanyon Alışveriş Merkezi	2006	28.06.2024	3.185.000	9,7%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	2012	28.06.2024	2.319.778	7,0%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	2017	26.06.2024	890.220	2,7%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	1999	28.06.2024	577.656	1,8%
Tuzla Meydan Çarşı	2015	26.06.2024	169.621	0,5%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	2001	24.06.2024	170.970	0,5%
Toplam			32.975.300	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	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri*
(TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2024	25 Yıl	30.217.665 TL
	SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.		1 Yıl	
Marmarapark	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.	1.10.2011	72 Yıl	283.333 USD
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.08.2023	1 Yıl	129.850 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	18.206.330 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.350.627 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi**	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	13.024.398 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.310.655 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	418.295 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.310.945 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	250.433 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.586.702 TL

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

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

Konut Satış Bilgileri

30.06.2024 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 35 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 951 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Geliştirilmekte Olan Projeler

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, yaklaşık 138 bin m² arsa üzerinde, toplam 165 villa/konuttan oluşan proje geliştirmektedir. Söz konusu projede Şirket payı yaklaşık %44, TECİM’in payı yaklaşık %56’dır. Projenin ilk etabının 61 villa/konuttan oluşması ve diğer etapların talebe göre devreye alınması planlanmaktadır.

Şirketimize ait arsaların değerlendirme 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 8.405 parsel ile 6.408 nolu parselin tevhidini 8.557 no’lu parsel olmuştur. Satın alınan parselden gelen imar hakları ile birlikte, yeni oluşan parselde yaklaşık 1.115 konutluk bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

8.557 Parselin değerlendirme raporu 26.06.2024 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 1.873.400.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Profilo AVM Konut Projesi

Profilo AVM’ye ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile “Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalanmış olup, Artaş, alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde, tüm proje giderlerini kendisinin karşılayacağı konut projesi geliştirilecektir. Artaş 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 değerlendirme raporu 28.06.2024 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 1.878.064.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Planlanan Projeler

Balmumcu Projesi

Şirket portföyüne 2022 yılında dahil edilen İstanbul 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 6.100 m² satılabilir / kiralanabilir alan elde edileceği görülmektedir.

Mevcut binanın değerlendirme raporu 26.06.2024 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 345.136.000 TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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	26.06.2024	23.500.000	14%
Çekmeköy Ömerli Arsaları	27.06.2024	139.080.000	86%
Toplam		162.580.000	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 7.757m² yüz ölçümlü arsa payları 21.02.2023 tarihinde satın alınmıştır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	TL	%
Döviz Varlıklar	3.473.817	0,2%
Vadesiz Döviz Tevdiat	3.473.817	0,2%
TL Varlıklar	1.731.513.971	99,8%
Vadesiz TL Mevduat	415.565	0,0%
Vadeli TL Mevduat	67.937.485	3,9%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.259.259.721	72,6%
Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	403.901.200	23,3%
Genel Toplam	1.734.987.788	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %4'lük bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.06.2024 tarihindeki toplam değeri 1.734.987.788 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %3,9'u vadeli TL tevdiatından, %72,6'sı gayrimenkul yatırım fonundan, %23,3'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 %33 oranında azalmıştır. (31.12.2023: 2.584.158 TL).

Cari dönemde, portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

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.

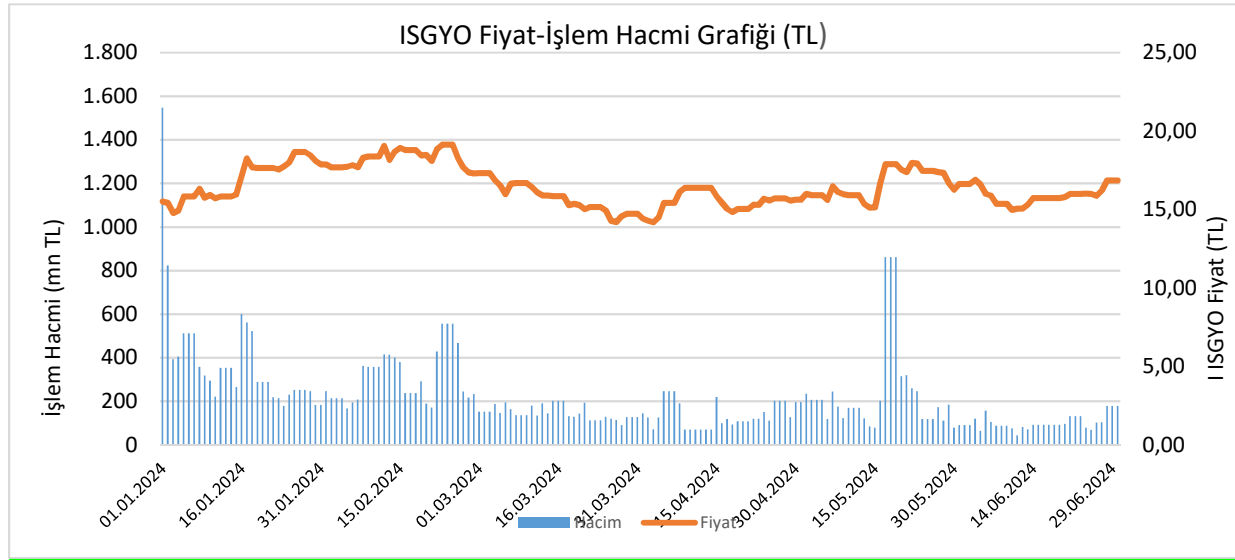
30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

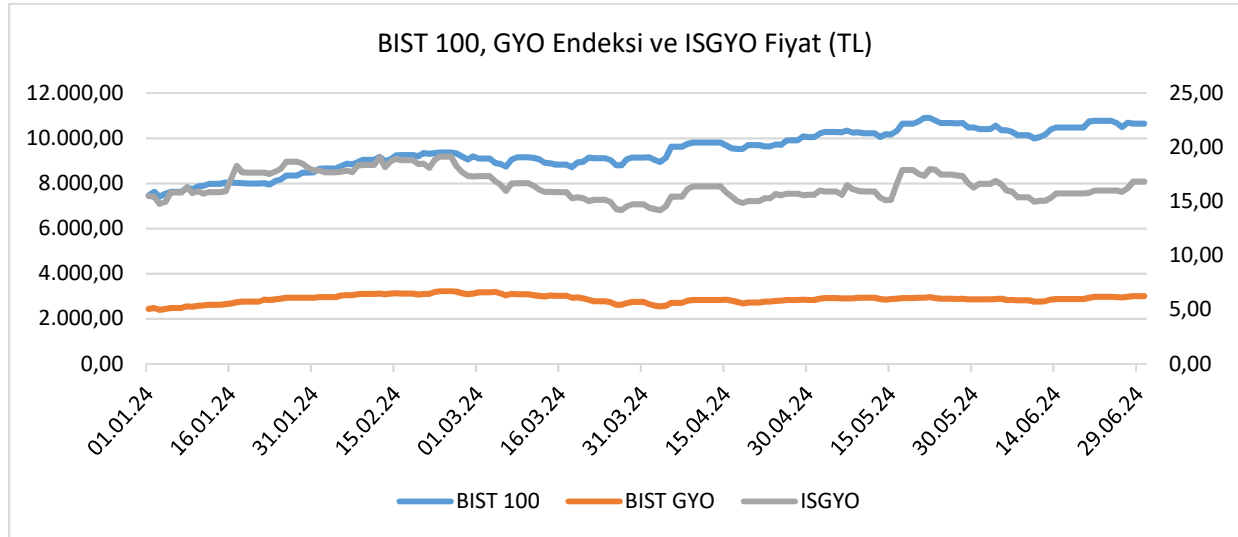
30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 16.155 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2024 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 213 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2023	298,5	15,51
Ocak-Haziran 2024	213,5	16,85



2024 yılının ilk 6 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %42 ve BİST GYO Endeksi yaklaşık %23 oranında değer kazanırken; İş GYO hisse senedi ise %9 oranında değer kazanmıştır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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

30.06.2024 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı yılsonuna göre %2 artarak 42.207 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2023: 41.356 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %86, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %14'dür.

30.06.2024 tarihi itibarıyla yaklaşık 6.020 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %87'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari altı aylık dönemde yaklaşık 2.446,6 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (30.06.2023 dönemi: 4.060,1 milyon TL kar)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2023	30.06.2024
Toplam Varlıklar	41.355.808	42.207.342
Özkaynaklar	33.719.701	36.187.535
Toplam Yabancı Kaynaklar	7.636.107	6.019.807
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	18%	14%
Net Finansal Borç	5.318.027	5.147.624
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	13%	12%
(Bin TL)	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024
Hasılat	645.558	1.586.508
Satışların Maliyeti	-150.240	-908.381
Brüt Kar	495.318	678.127
Faaliyet Karı	3.865.073	2.629.259
Net Dönem K/Z	4.060.088	2.446.612
Brüt Kar / Hasılat (%)	77%	43%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	599%	166%
Net Kar / Hasılat (%)	629%	154%

ii) Finansal Borçlar

30.06.2024 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 5.219 milyon TL'dir. İlgili tutarın %66'sı kısa vadeli, %34'ü uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %35'lik kısmı banka kredilerinden, %65'lik kısmı ise ihraç edilen tahvillerden ve bonodan oluşmakta olup, döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kredilerin maliyetleri %46-%53 aralığında olup, ihraç edilen menkul kıymetlerin maliyeti ise %39-%60'dır. Şirketin 30.06.2024 tarihi itibarıyla toplam açık döviz pozisyonu yaklaşık 3,5 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.

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 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
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi	0,7
Milli Reasürans T.A.Ş.	0,7
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, kira sertifikası 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 PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., SAHA kredi derecelendirme kuruluşu, Escarus TSKB Sürdürülebilirlik Danışmanlığı, Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş., 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VIII- DİĞER KONULAR

30.06.2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 71'dir.

Şirket'in 26 Mart 2024 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 2024, 2025 ve 2026 yıllarını kapsayacak şekilde 3 yıllık süreyle bağımsız denetçisi 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.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket, Temmuz ayı içerisinde 500.000.000-TL nominal değerli 364 gün vadeli finansman bonusu ile 350.000.000 TL nominal değerli 269 gün vadeli finansman bonusu ihracı gerçekleştirmiştir.

Şirket, halka arz edilmeksizin tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılmak üzere, 5.000.000.000 TL'ye kadar nominal değerde, Türk Lirası cinsinden yurt içinde gerçekleştirilmesi planlanan yönetim sözleşmesine dayalı kira sertifikaları ihraç işlemlerine yönelik Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvurusunda bulunmuştur.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının ("GYF") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2024/ISGY-2405032
Değerleme Tarihi	26.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 9.188.526.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.06.2024 / 2024_ÖZ_920
Değerleme Tarihi	26.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 873.000.000 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.06.2024 / ISGYO-202400005
Değerleme Tarihi	25.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kâgir iş hanı
Nihai Değer	KDV hariç 1.470.770.000 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2024/ 2024/1415
Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâgir bina
Nihai Değer	KDV hariç 3.185.000.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.06.2024 / ISGYO-202400002
Değerleme Tarihi	21.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı,432 ada, 7 parselde kayıtlı 1.143,55 m ² arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 170.970.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2024/ ISGY-2405035
Değerleme Tarihi	26.06.2024
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 2.319.778.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2024/ Özel 2024- 320
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 8.680.730.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi	3.06.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.06.2024/ Özel 2024- 319
Değerleme Tarihi	26.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 169.621.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.06.2024/ 2024/1414
Değerleme Tarihi	20.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 897.660.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.06.2024/ Özel 2024-318
Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m ² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer	KDV hariç 775.125.000 TL

Değerleme Konusu	Litus İstanbul Konut Projesi
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2024/ 2024/1413
Değerleme Tarihi	26.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 212 ve 213 nolu parsellerde kayıtlı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 2.124.556.500 TL

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi	20.10.2023
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

Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.06.2024/ ISGY-2405034
Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Türü	Emlak Vergisi Rayiç Değer
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 23.500.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.06.2024/ 2024/1412
Değerleme Tarihi	21.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 5.251.560.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi	20.09.2023
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
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.06.2024 / ISGYO-202400001
Değerleme Tarihi	25.06.2024
Rapor Türü	Yeniden İnşa Etme Maliyeti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 8557 parsel numaralı 59.901,78 m ² yüzölçümlü "Arsa"
Nihai Değer	KDV hariç 1.873.400.000 TL

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	05.10.2023
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
Talep Tarihi	05.10.2023
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
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.06.2024/ Özel 2024-315
Değerleme Tarihi	27.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 71 parselde bulunan arsa vasıflı dükkan
Nihai Değer	KDV hariç 39.745 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Beşiktaş/ Balmumcu Binası
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.06.2024/ Özel 2024-316
Değerleme Tarihi	26.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 345.136.000 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Yeni Arsalar
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.06.2024/ 2024/İŞGYO/002
Değerleme Tarihi	21.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel ile 110 ada 2,3 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 139.080.000 TL

Değerleme Konusu	Profilo AVM Arsası
Talep Tarihi	03.06.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.06.2024 / ISGYO-202400003
Değerleme Tarihi	27.06.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 246 parsel ile 9221 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 1.878.064.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	475.728.067	1.299.735.781
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)	41.137.049.202	39.185.981.922
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	23.929.101	27.675.608
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		570.636.106	842.414.781
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	42.207.342.476	41.355.808.092
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	5.219.450.776	6.114.677.648
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	1.978.000	27.135.231
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	36.187.535.480	33.719.701.438
Diğer kaynaklar		798.378.220	1.494.293.775
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	42.207.342.476	41.355.808.092
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı		71.826.867	796.588.382
A2	III-48.1. Md. 24 / (b)		
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	23.500.000	22.658.038
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	23.929.101	27.675.608
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	31.943.348	46.161.706
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)	71.826.493	796.650.286

(*) 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 ilişkileteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	98%	95%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0%	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	15%	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