

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

30 EYLÜL 2024
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
• Gayrimenkul Sektörü	6
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	9
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	12
• İştirakler	13
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 EYLÜL 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.isqyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isqyo.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.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklık Yapısı

Pay Tutarı	TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	499.138.251	52,06%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04%
Diğer	392.135.035	40,90%
Toplam	958.750.000	100,00%

Kaynak:KAP

Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ın Eylül sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 357,7 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %37,3'tür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 dağıtım 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-30 EYLÜL DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed Haziran ayında gerçekleştirdiği toplantısında politika faizinde 50 baz puanlık indirime giderek %4,75-%5,00 aralığına düşürmüştür. Toplantıya ilişkin karar metninde istihdam piyasasının yavaşladığına ilişkin değerlendirmeler ön plana çıkarken, toplantı sonrasında açıklanan projeksiyonlara göre Fed üyelerinin 2024 yılsonu için işsizlik oranı tahmini Haziran'a kıyasla 0,4 puan artarak %4,4 düzeyine yükselmiştir. Bununla birlikte, projeksiyonlarda 2024 yılı için büyüme ve enflasyon tahminlerinde gerçekleşen aşağı yönlü revizyonlar üyelerin ekonomik aktivitede yavaşlamayla birlikte enflasyonun da gerileyeceğini öngördüğüne işaret etmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül ayı toplantısında 5 yılın piyasa beklentileri paralelinde refinansman faiz oranını %4,25'ten %3,65'e, mevduat faizini %3,75'ten %3,50'ye ve marjinal borç verme faizini %4,50'den %3,90'a indirmiştir. Banka, 2024 ve 2025 yılları için büyüme tahminlerini 0,1 puan azaltarak sırasıyla %0,8 ve %1,3'e indirirken, enflasyon tahminlerinde ise değişikliğe gitmemiştir.

Ekonomik iş birliği kalkınma örgütü'nün Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtmiştir. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltmiştir.

Petrol fiyatlarında Haziran ayından bu yana gözlenen gerileme eğilimi Eylül'de de devam etmiştir. Ayın ilk günlerinde küresel ekonomik aktivitenin zayıf seyrine ilişkin endişelerin yanı sıra OPEC+ ülkelerinin aylık raporunda günlük petrol talebi tahminlerini düşürmesinin etkisiyle petrol fiyatları 69,2 USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine inmiştir. Ayın ikinci yarısında ise dönem dönem tırmanan jeopolitik gerilimlerin yanı sıra ABD'de yaşanan kasırgalar arz yönlü endişeleri tetikleyerek fiyatlardaki gerilemeyi bir miktar sınırlandırmıştır.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Eylül ayında bir önceki aya göre %2,4 artarak 78,2 olmuştur. Endeksin alt kalemleri incelendiğinde, geçen 12 aylık dönemde tüketici fiyatlarının değişimine ilişkin değerlendirmelerin %24,6 ile en hızlı iyileşmeyi sergilediği görülmüştür. Mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de art arda dört aylık düşüşün ardından Eylül'de aylık bazda 1,2 puan artışla 99,2 seviyesine yükselmiştir. Eylül'de sektörel güven endeksi inşaat sektöründe aylık bazda %0,2'lik sınırlı bir düşüş kaydederken, perakende ticarete ve hizmetler sektöründe sırasıyla %2,5 ve %0,6 artmıştır. Böylece, ekonomik güven endeksi Eylül'de 1,9 puan artarak 95 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı aylık bazda 0,2 puan ile sınırlı da olsa beş ayın ardından ilk kez yükselerek %75,9 olmuştur.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda değiştirmeyerek %50 seviyesinde bırakmıştır. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılanmıştır. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri desteklemiştir.

Cari işlemler hesabı Haziran'ın ardından Temmuz ayında da fazla vermiştir. Bu dönemde, cari fazla 566 milyon USD ile piyasa beklentisine paralel gerçekleşirken, 12 aylık kümülatif cari açık 19,1 milyar USD düzeyine gerileyerek Nisan 2022'den bu yana en düşük seviyesine gerilemiştir. Temmuz'da yıllık bazda ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığında kaydedilen düşüş ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen seyahat gelirleri cari dengeyi destekleyen başlıca kalemler olmuştur. Yılın ilk 7 aylık döneminde de 16 milyar USD seviyesinde kaydedilen cari açık, bir önceki yılın aynı dönemine göre %61,8 gerileme göstermiştir.

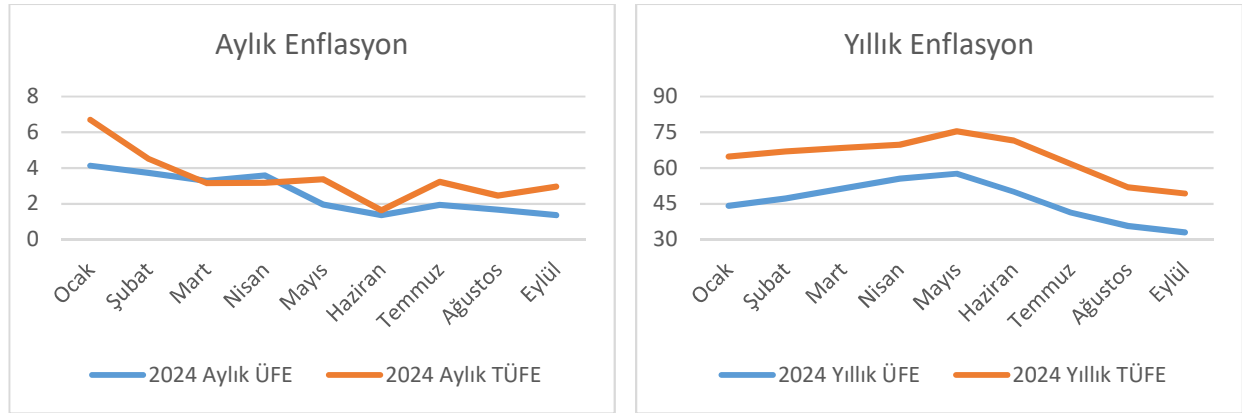
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklanmıştır. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklanmıştır. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülleri ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtilmiştir. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörmüştür.

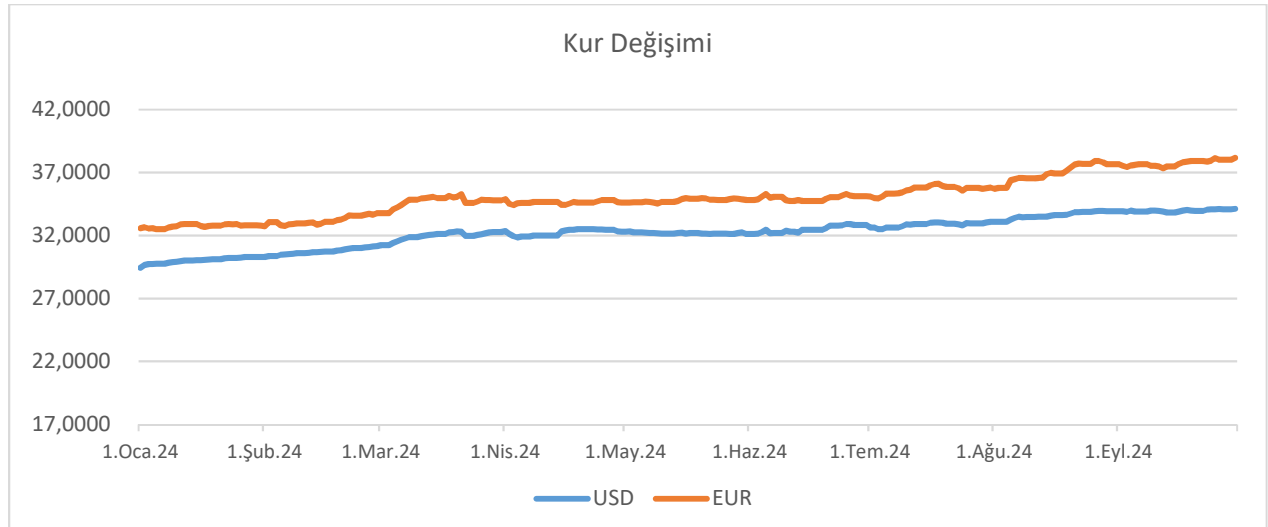
Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Eylül ayında yaptığı değerlendirmede Türkiye'nin kredi notunu bir kademe artırarak "BB-" ye yükseltirken, kredi notu görünümünü "pozitif"ten "durağan"a çekmiştir. Azalan dolarizasyon ve sermaye girişlerinin etkisiyle Türkiye'nin uluslararası rezerv kompozisyonunun güçlendiğini belirten Kuruluş, olası bir erken faiz indiriminin ve sıkı para politikasından dönüşüm enflasyonist baskıları artıracaklarını ve bunun da kredi notu üzerinde olumsuz etki yaratabileceğini vurgulamıştır.

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %2,97 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetmiştir. Bununla birlikte, yüksek bazın etkisiyle yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini dördüncü ayına taşıyarak %49,38 ile Temmuz 2023'ten bu yana en düşük seviyesine indi. Eylül'de Yİ-ÜFE aylık bazda %1,37 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %33,09 ile Mart 2021'den beri en düşük düzeyinde gerçekleşti.



Kaynak: TCMB

Eylül'de 2 yıllık gösterge tahvilin faizi %42,1'e gerilerken, 5 yıllık CDS risk primi 9 baz puan düşüşle ayı 266 baz puan seviyesinde tamamlamıştır. USD/TL aylık bazda %0,6 artışla 34,12, EUR/TL %1,3 yükselişle 38,17 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

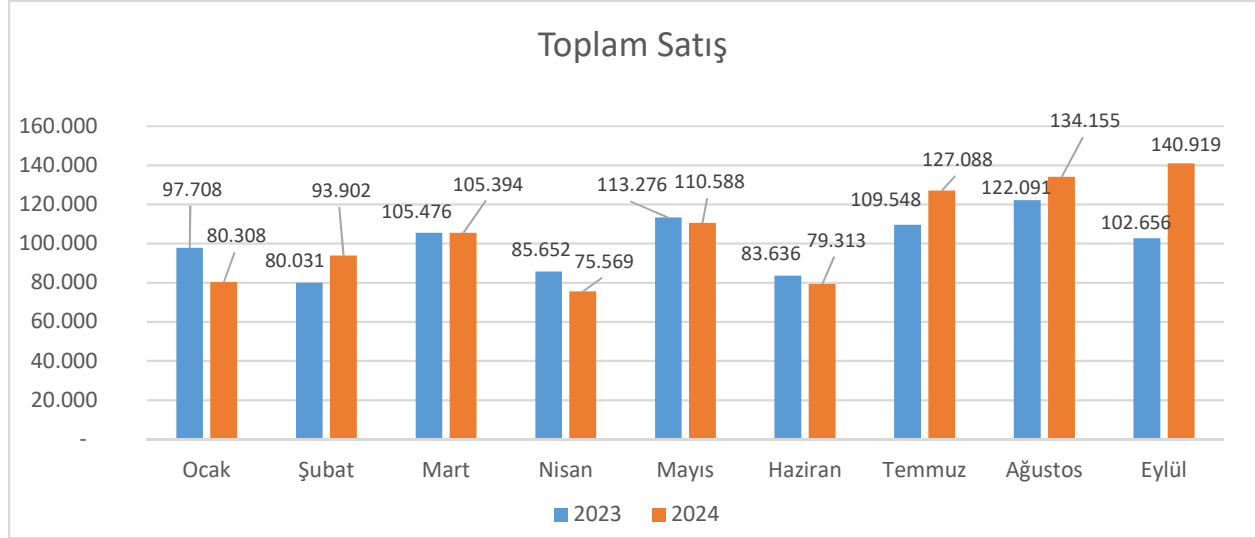
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

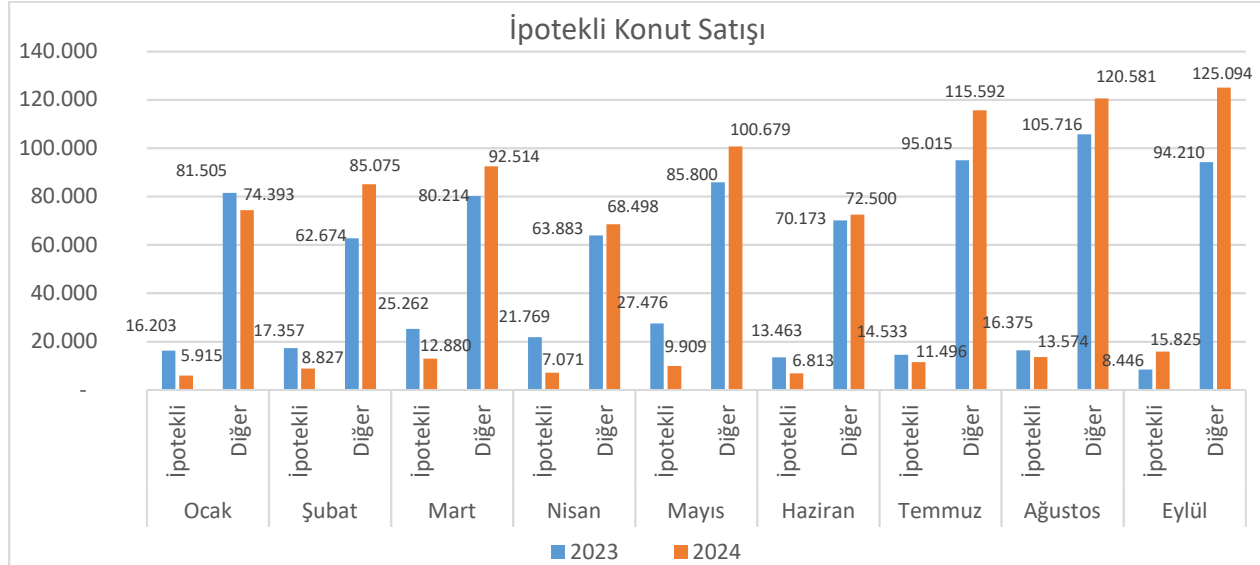
Konut Piyasası

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2024 yılının ilk dokuz ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artarak, toplamda 947.236 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,0 oranında artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %27,4 oranında artmış, reel olarak ise %14,7 oranında azalmıştır. Endeks değeri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da %23,4, Ankara'da %30,4, İzmir'de %23,1 nominal artış göstermiştir. Kaynak: TCMB



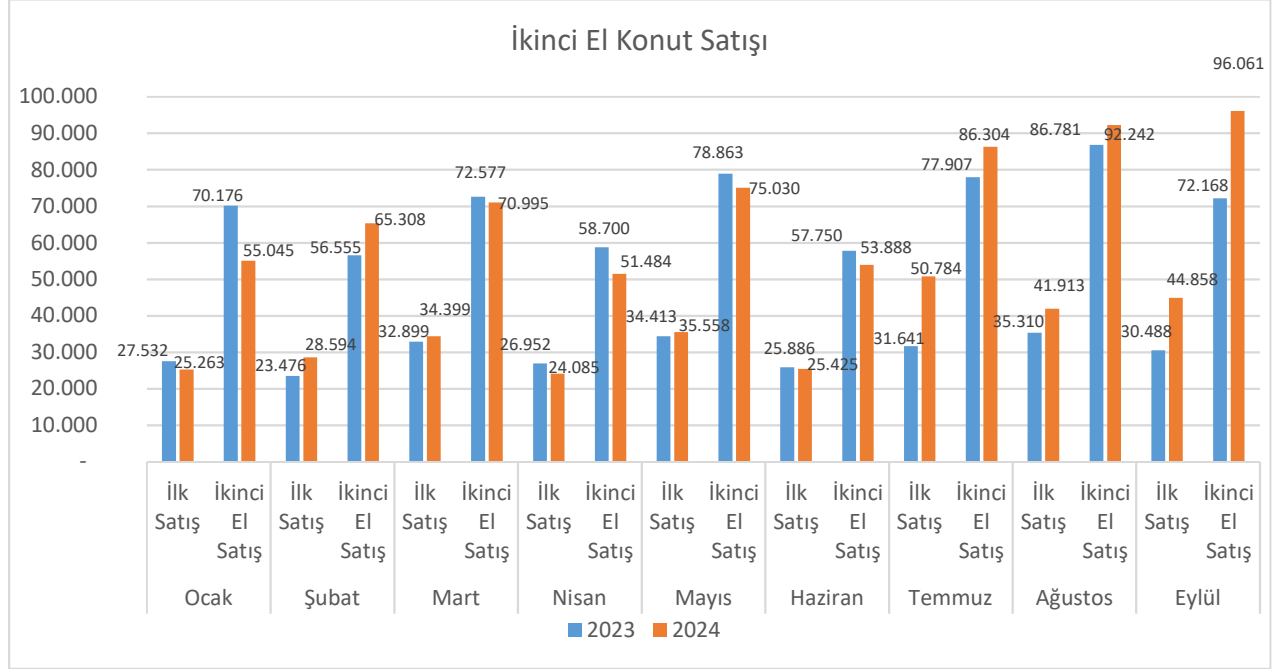
Kaynak: TÜİK

2023 yılının ilk dokuz ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %18'ini ipotekli satışlar oluştururken, 2024 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %10 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2024 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %43 azalarak

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

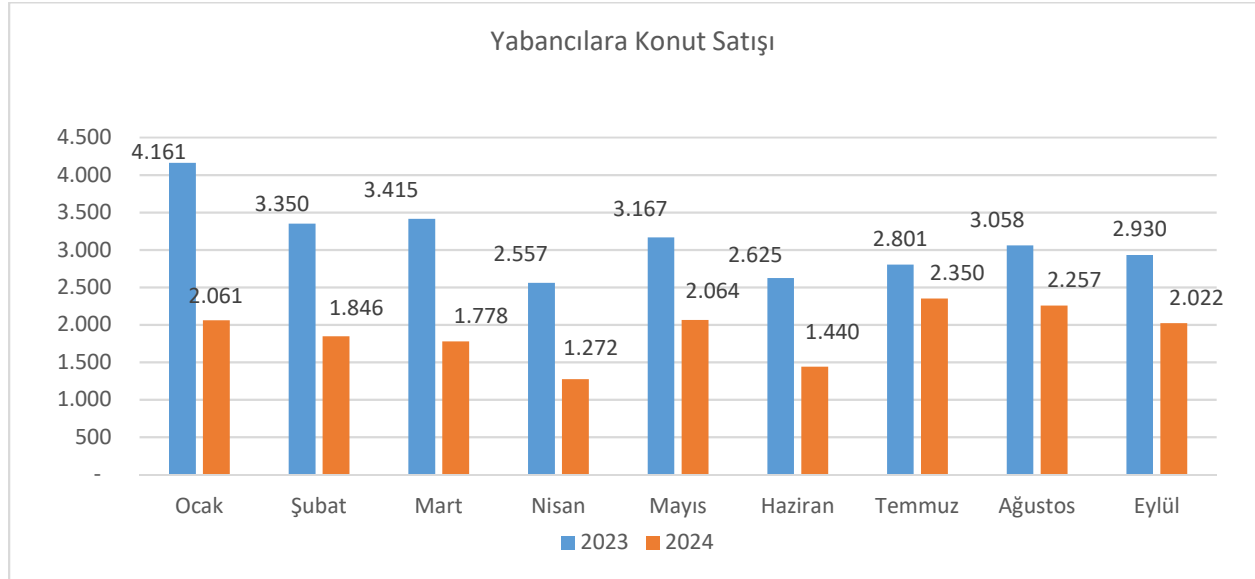
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

92.310 adet olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %16 oranında artış göstererek 854.926 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışının 310.879 adedi ilk satış, 646.357 adedi ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %16 artış; ikinci el satışlar ise %2 oranında artış gösterdi.



Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında gerçekleşen azalışın yabancılar yapılan satışlarda da gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Yabancıya konut satışlarında cari dokuz aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %39 oranında azalış meydana gelmiştir. 2023 yılının ilk dokuz ayında 28.064 adet konut yabancıya satılırken, 2024 yılının aynı döneminde yabancıya 17.090 adet konut satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Perakende Ve Ofis Sektörü

2024 yılının ilk dokuz aylık döneminde perakende sektörü hareketliliğini sürdürmüş, cadde mağazaları ve alışveriş merkezlerindeki doluluk oranları yüksek seyretmeye devam etmiştir. Perakende pazarına yeni giriş yapan markalar sektörü hareketlendirmiş olup, hem ziyaretçi sayılarına hem de ciro gelirlerine katkı sağlamışlardır. Yaz sezonunun sona ermesiyle birlikte şehre dönüşlerin başlaması ve yıl sonu beklenen alışveriş trafiği etkisiyle yılın son çeyreğinde ziyaretçi sayıları ve ciro gelirlerinde artış beklenmektedir.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Temmuz 2024 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 52 oranında artarak 3107 puana yükselmiştir.

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 üçüncü 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.

Ofis piyasasında yeni arzın olmaması sebebiyle gelen talebi karşılamak için sektördeki bazı gayrimenkullerde fonksiyon değişikliğine gidildiği görülmüştür.

Yaz döneminin sona ermesi ile birlikte ofislere dönüşlerin başlaması ve bazı firmaların hibrit çalışma düzeninden, tam zamanlı çalışma düzenine geçmesi sebebiyle yılın son çeyreğinde firmaların ofis arayışlarının artması beklenmektedir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30.09.2024 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 42.394 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2024	31.12.2023
Gayrimenkuller Toplamı	40.366.871	41.299.474
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	1.995.957	2.814.653
İştirakler	31.554	30.144
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	42.394.382	44.144.270

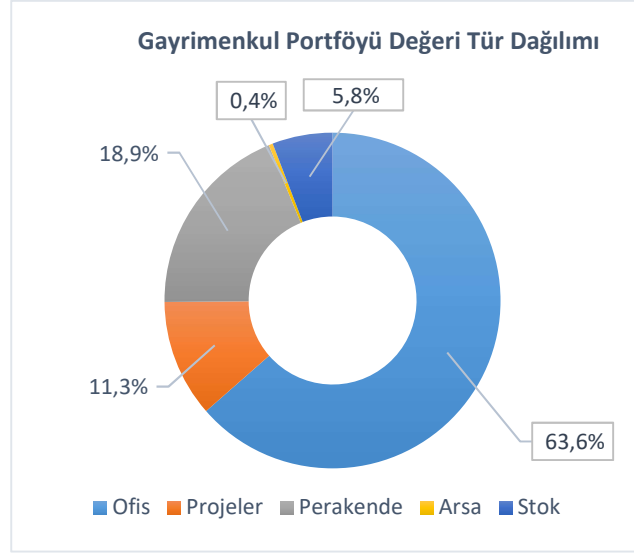
Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %95'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

i. Gayrimenkul Portföyü

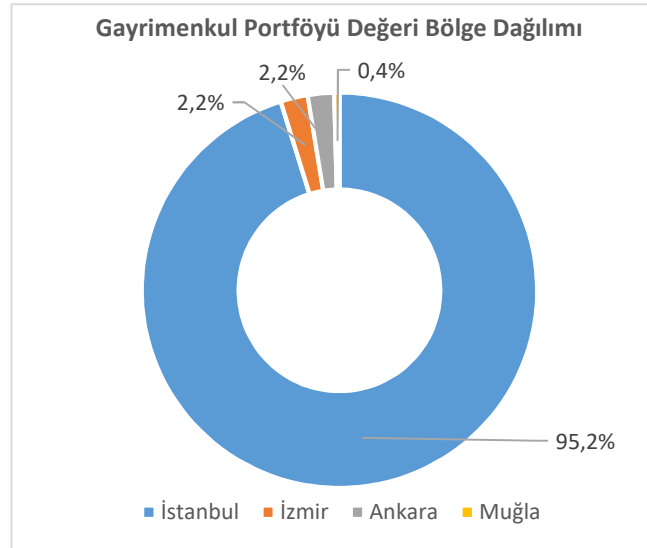
Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %63,6 ofis, %18,9 AVM, %11,3 proje*, %5,8 stok** ve %0,4 arsa şeklindedir.



*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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ofis ve Perakende Portföy Dağılımı :

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %77 ofis, %23 AVM şeklindedir. Ekspertiz değerlerini içeren tablo ile kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Taşınmaz Ekspertiz Değerleri Tablosu

Binalar	Tamamlanma/Açılış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			25.662.055	77,0%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	1999	28.06.2024	8.610.870	25,9%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	2015	28.06.2024	8.680.730	26,1%
Maslak Ofis Binası	2001	27.06.2024	1.470.770	4,4%
Ankara İş Kule Binası	1999	26.06.2024	873.000	2,6%
Taksim Ofis Lamartine	2013	24.06.2024	775.125	2,3%
İstanbul Finans Merkezi	2024	27.06.2024	5.251.560	15,8%
Perakende			7.645.407	23,0%
İstanbul Kanyon AVM	2006	28.06.2024	3.185.000	9,6%
İstanbul Marmarapark AVM*	2012	23.09.2024	2.651.940	8,0%
İzmir Ege Perla AVM	2017	26.06.2024	890.220	2,7%
İstanbul İş Kuleleri-Kule Çarşı	1999	28.06.2024	577.656	1,7%
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	2015	26.06.2024	169.621	0,5%
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	2001	24.06.2024	170.970	0,5%
Toplam			33.307.462	100,0%

*Ekim 2024 tarihi itibarıyla satışı tamamlanan taşınmaz hakkında raporlama tarihinden sonraki olaylarda bilgi verilmiştir.

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar

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 *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2024	25 Yıl / 1 Yıl	30.217.665 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	13.976.490 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	23.131.041 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	2.185.341 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.603.112 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.517.756 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	479.679 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	267.773 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.08.2024	1 Yıl	304.000 TL

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Konut Satış Bilgileri

30.09.2024 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 50 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 955 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Tamamlanan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Ofis Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi (IFM) projesi yaklaşık 33 bin m² kiralanabilir/satılabilir alana sahiptir. Güncel durum itibarıyla IFM Projesinin inşaat çalışmaları önemli ölçüde tamamlanmıştır.

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 başlanmıştır. Dönem içerisinde proje arsasının, bitişğinde yer alan 6.313 m² yüzölçümlü 8405 parsel portföye dahil edilmiş, yeni alınan parselin 6408 nolu parsel ile tevhidî sonrasında projenin geliştirileceği 8557 no’lu yeni parsel oluşmuştur. Projenin tadilat ruhsatı 9 Ağustos 2024 tarihinde alınmış olup, yeni parsel üzerinde yaklaşık 1.115 konut ve 19 ticari üniteden oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

8557 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, 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 değerlendirme raporu 28.06.2024 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 1.878.064.000 TL olarak takdir edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Planlanan Projeler

Balmumcu Projesi

Şirket portföyüne 2022 yılında dahil edilen İstanbul Balmumcu'da yer alan ofis binasının bulunduğu arsa üzerinde rezidans projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsa üzerinde bulunan ofis binasının yıkım işlemleri tamamlanmış olup, yaklaşık 70 adet ünitenin yer alacağı projede, inşaat ruhsatının alınma ilişkin yasal izin süreçleri devam etmektedir.

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.

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	6.940.501	0,3%
Vadesiz Döviz Tevdiat	6.940.501	0,3%
TL Varlıklar	1.989.016.727	99,7%
Vadesiz TL Mevduat	258.092	0,0%
Vadeli TL Mevduat	329.713.352	16,5%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.254.597.682	62,9%
Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	404.447.600	20,3%
Genel Toplam	1.995.957.227	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %5'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.09.2024 tarihindeki toplam değeri 1.995.957.227 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %16,5'i vadeli TL tevdiatından, %62,9'u gayrimenkul yatırım fonundan, %20,3'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 %29 oranında azalmıştır. (31.12.2023: 2.814.652.784 TL).

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İştirakler:

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

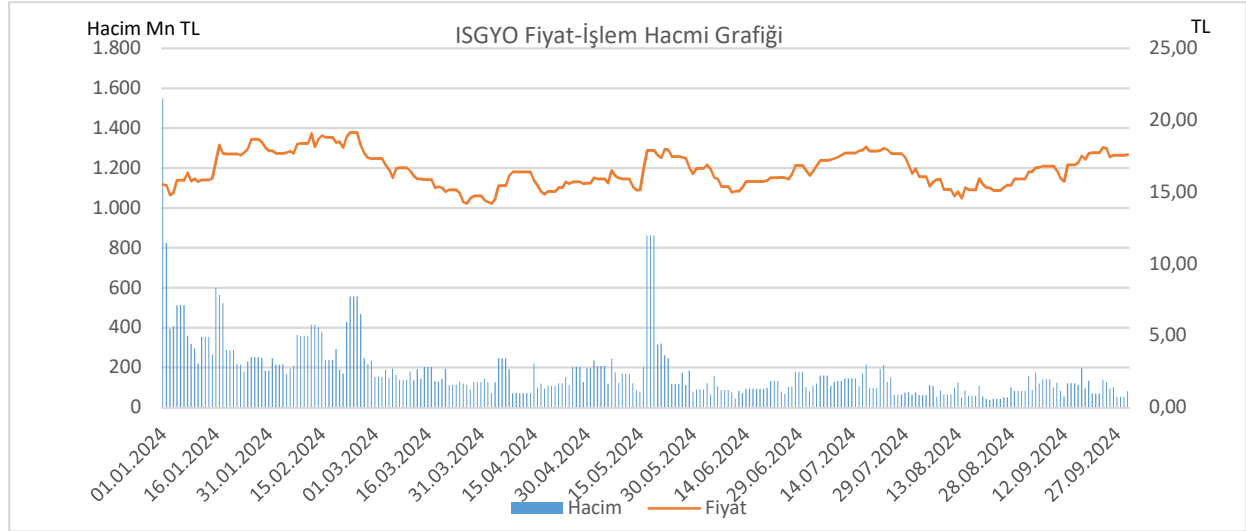
Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu; konut, mağaza, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

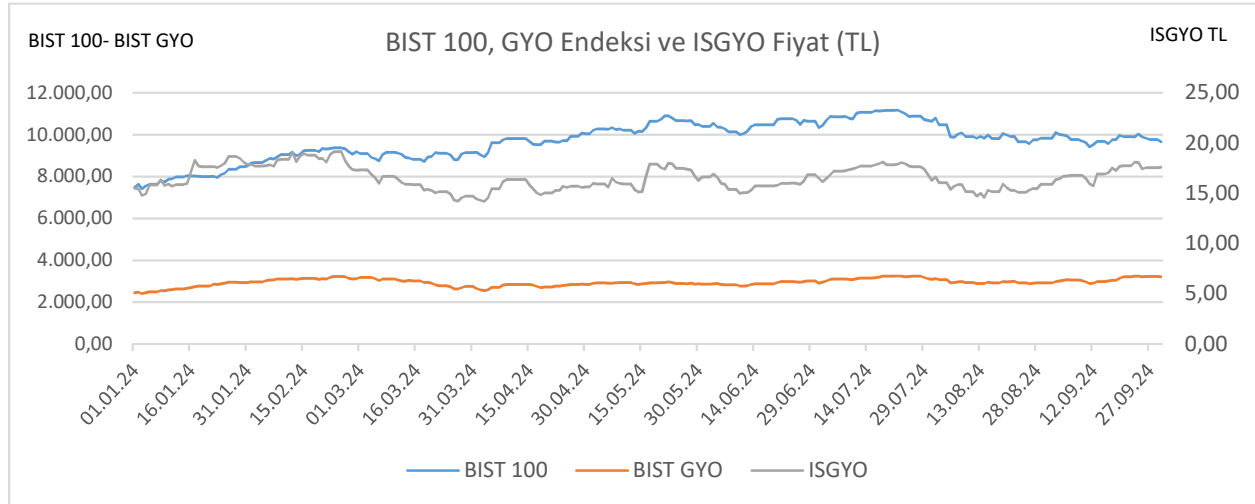
30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 16.874 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2024 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 175 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2023	298,5	15,51
Ocak-Eylül 2024	175,6	17,60



2024 yılının ilk 9 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %29 ve BİST GYO Endeksi yaklaşık %31 oranında değer kazanırken; İş GYO hisse senedi ise %13 oranında değer kazanmıştır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

30.09.2024 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı yılsonuna göre %1 artarak 45.666 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2023: 45.045 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %86, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %14'dür.

30.09.2024 tarihi itibarıyla yaklaşık 6.510 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %89'luk bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari dokuz aylık dönemde yaklaşık 2.405,1 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (30.09.2023 dönemi: 3.714,5 milyon TL kar)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2023	30.09.2024
Toplam Varlıklar	45.044.556	45.665.540
Özkaynaklar	36.727.344	39.155.560
Toplam Yabancı Kaynaklar	8.317.212	6.509.980
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	18%	14%
Net Finansal Borç	5.792.370	5.483.109
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	13%	12%
(Bin TL)	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2024-30.09.2024
Hasılat	1.032.632	2.742.069
Satışların Maliyeti	-243.309	-1.729.904
Brüt Kar	789.323	1.012.165
Faaliyet Karı	2.653.113	2.799.940
Net Dönem K/Z	3.714.587	2.405.101
Brüt Kar / Hasılat (%)	76%	37%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	257%	102%
Net Kar / Hasılat (%)	360%	88%

ii) Finansal Borçlar

30.09.2024 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 5.820 milyon TL'dir. İlgili tutarın %85'i kısa vadeli, %15'i uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %31'lik kısmı banka kredilerinden, %69'luk kısmı ise ihraç edilen tahvillerden ve bonodan oluşmakta olup, döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kredilerin maliyetleri %46-%50,5 aralığında olup, ihraç edilen menkul kıymetlerin maliyeti ise %39-%60'dır. Şirketin 30.09.2024 tarihi itibarıyla toplam döviz varlıkları ,döviz yükümlülüklerinden yaklaşık 1,4 milyon TL fazladır.Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 7 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilmiştir.

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi Sistemi:

Risk yönetimi sistemi; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin, Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Şirketin risk yönetimi faaliyetleri İç Sistemler 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 EYLÜL 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VIII- DİĞER KONULAR

30.09.2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 72'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, Ekim ayı içerisinde 17 gün vadeli 950.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır.

Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası çerçevesinde çevresel, sosyal ve yönetsimsel alanlara yönelik gerçekleştirdiği faaliyetler ve hayata geçirdiği uygulamalar neticesinde 1 Ekim 2024 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne girmeye hak kazanmıştır.

Şirket mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 21 Ada, 110 parsel (üzerinde Marmarapark Alışveriş Merkezi bulunmaktadır) ile bitişindeki 102 ve 103 no.lu parsellerin KDV dahil toplam 3.000.000.300 TL bedelle 25.10.2024 tarihinde satışını gerçekleştirmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi	16.09.2024
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.09.2024/ ISGY-2409041
Değerleme Tarihi	20.09.2024
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 2.651.940.000 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 Çarşısı
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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Değerleme Konusu	Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi	3.06.2024
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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	5.10.2023
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	5.10.2023
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	3.06.2024
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
Değerleme Konusu	Beşiktaş/ Balmumcu Binası
Talep Tarihi	3.06.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.06.2024/ Özel 2024-316
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	3.06.2024
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.06.2024/ 2024/İSGYO/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	3.06.2024
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 EYLÜL 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 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	741.359.545	1.415.666.235
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)	44.323.077.534	42.681.191.267
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	31.553.874	30.144.145
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		569.549.300	917.554.304
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	45.665.540.253	45.044.555.951
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	5.820.020.523	6.660.078.769
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	11.556.330	29.555.569
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	39.155.560.214	36.727.343.706
Diğer kaynaklar		678.403.186	1.627.577.907
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	45.665.540.253	45.044.555.951
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	336.911.945	867.708.331
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)	25.596.092	24.679.030
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	31.553.874	30.144.145
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	404.954.968	50.279.117
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)	336.911.571	867.707.826

(*) 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 işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 30 Eylül 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 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023	Asgari / Azami oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0	%0	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	%97	%95	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%2	%3	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0	%0	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0	%0	Azami %20
6	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)	%1	%2	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	%1	%2	Azami %10