

iŒ GYO



FAALİYET  
RAPORU  
2022



6 ŞUBAT 2023 TARİHİNDE YAŞADIĞIMIZ BÜYÜK  
DEPREM FELAKETİ HEPİMİZİ ÜZÜNTÜYE BOĞMUŞTUR.  
DEPREMDE HAYATINI KAYBEDENLERE ALLAH'TAN  
RAHMET, YAKINLARINA BAŞSAĞLIĞI, YARALILARA ACİL  
ŐIFALAR DİLERİZ.

BU ZOR GÜNLERİ BİRLİK VE DAYANIŐMA İÇERİSİNDE  
HEP BİRLİKTE ATLATACAĐIZ.

# İÇİNDEKİLER

## SUNUŞ

KISACA İŞ GYO	3
BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	6
HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	7
İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIR BAŞLARI	8
YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI	10
GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI	12
YÖNETİM KURULU	16
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI	23
İCRA KURULU	24
2022 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	26
2022 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	28
STRATEJİMİZ	31
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ	32
İÇ SİSTEMLER BİRİMİ FAALİYETLERİ	34

İNSAN KAYNAKLARI	36
SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR	38
HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR	40
KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK	41
PORTFÖY BİLGİLERİ	42
<b>KURUMSAL YÖNETİM</b>	
YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	50
OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ	52
ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU	53
KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	54
YÖNETİM KURULU'NUN 2022 YILI KARININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KAR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ	55
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI	56

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	57
KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU	64
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ'NE UYUM BEYANI	70
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU	71
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ	82
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU	94

## FİNANSAL BİLGİLER

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	96
EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ	157

## İLETİŞİM BİLGİLERİ

### Şirket Ticari Unvanı

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Şirket Merkezi

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330  
Levent/İstanbul

### KEP

isgyo@hs02.kep.tr

### MERSİS

0481013771500018

### BİST Endeksleri

BİST 100 / BİST 50 / BİST Tüm /  
BİST GYO / BİST Mali / BİST 100-30  
BİST Yıldız

### Çıkarılmış Sermayesi

958.750.000 TL

### Vergi Dairesi / No

İstanbul - Büyük Mükellefler 4810137715

### Ticaret Sicil / No

İstanbul / 402908

### Kayıtlı Sermaye Tavanı

7.000.000.000 TL

### Halka Arz Tarihi - Fiyatı

1-3 Aralık 1999 - 1,4 TL

### BİST İşlem Kodu

ISGYO

### BİST İşlem Görme Tarihi

9 Aralık 1999



# KISACA İŞ GYO

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (İş GYO) kuruluşu, 6 Ağustos 1999 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle gerçekleşmiştir.

İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Çeşitlendirilmiş ve dengeli portföyü ve güçlü mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Güçlü özkaynakları, fonlama imkânları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

**NİTELİKLİ  
PORTFÖYÜNDEN  
SAĞLADIĞI  
SÜRDÜRÜLEBİLİR  
KİRA GELİRLERİ,  
GÜÇLÜ  
ÖZKAYNAKLARI  
VE FONLAMA  
İMKANLARIYLA  
YENİ YATIRIMLARINI  
KESİNTİSİZ HAYATA  
GEÇİREN İŞ GYO,  
BÜYÜME İVMESİNİ  
ARTIRARAK  
SEKTÖRDEKİ  
KONUMUNU  
İLERİ TAŞIMAYI  
HEDEFLEMEKTEDİR.**

## VİZYON

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel anlamda örnek ve güvenilir bir şirket olmak.

## MİSYON

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaşar mekanlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

## HEDEFLER

Etkin portföy yönetimi ile sürdürülebilir kârlılık ve büyüme sağlamak.

İstikrarlı büyüme ve kârlılık ile paydaşlara yüksek sermaye kazancı ve kâr payı getirisi sağlamak.

Güçlü sermaye yapısı ile Türkiye gayrimenkul sektöründeki öncü konumunu korumak.

Çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmek.



# BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER

Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Dönen Varlıklar	464,9	492,2	1.837,1
Duran Varlıklar	4.760,5	6.184,1	15.580,1
Aktif Toplamı	5.225,4	6.676,3	17.417,2

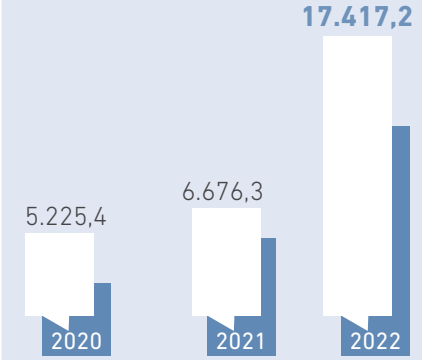
Kısa Vadeli Yükümlülükler	962,6	1.000,4	3.488,3
Uzun Vadeli Yükümlülükler	131,9	200,3	8,7
Özkaynaklar	4.130,9	5.475,6	13.920,2

Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Hasılat	552,7	488,6	686,9
Satışların Maliyeti	356,3	201,0	240,4
Brüt Kâr/Zarar	196,4	287,6	446,5
Net Dönem Kârı	266,5	1.329,9	8.364,2
Aktif Kârlılığı (%)	5,1	19,9	48,0
Özkaynak Kârlılığı (%)	6,5	24,3	60,1

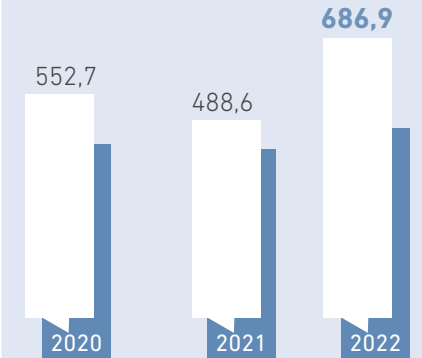
Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Toplam Yükümlülükler	1.094,5	1.200,7	3.497,0
Özkaynaklar	4.130,9	5.475,6	13.920,2
Finansal Yükümlülükler	1.012,9	1.043,2	3.398,5
Özkaynaklar / Aktif Toplamı (%)	79	82	80
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	21	18	20
Finansal Borçlar / Aktif Toplamı (%)	19	16	20

**İŞ GYO 2022'DE  
8.364,2 MİLYON TL NET KÂR  
ELDE ETMİŞTİR.**

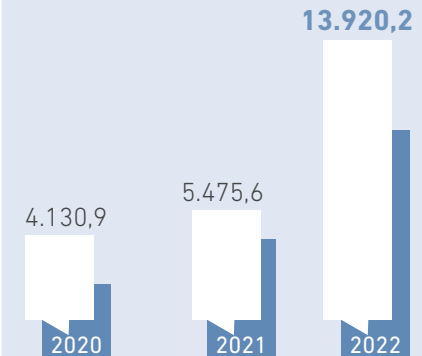
## TOPLAM AKTİFLER (MİLYON TL)

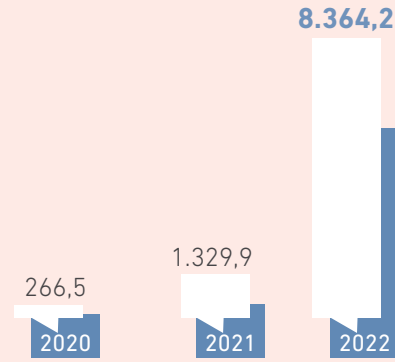
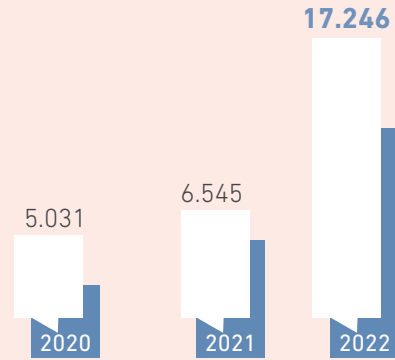


## HASILAT (MİLYON TL)



## ÖZKAYNAKLAR (MİLYON TL)



**NET DÖNEM KÂRI**  
(MİLYON TL)**TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ**  
(MİLYON TL)

Portföy Dağılımı - 2022	Milyon TL	%Payı
Ofis	9.126,3	52,9
Alışveriş Merkezi	3.077,6	17,8
Proje	2.612,0	15,1
Stok (*)	58,5	0,3
Arsa	430,8	2,5
Para ve Sermaye Piyasası Araçları (**)	1.930,0	11,2
İştirakler	10,3	0,1
<b>Toplam</b>	<b>17.245,5</b>	<b>100,0</b>

(\*) Manzara Adalar, Ege Perla'da ve Topkapı İnistanbul'da satışta olan ünitelerin maliyetini yansıtmaktadır.

(\*\*) Gayrimenkul Yatırım Fonu dâhildir.

Portföy Gelişimi (Milyon TL)	2020	2021	2022
Gayrimenkul Portföyü	4.737	6.127	15.305
Toplam Portföy Değeri	5.031	6.545	17.246

**GYO Sektörü**

Piyasa Değeri Dağılımı (*)	Milyon TL	%Payı
İş GYO	10.201	4,4
Diğer	220.064	95,6
<b>Sektör Toplamı</b>	<b>230.265</b>	<b>100,0</b>

(\*) BİST verileri

**Kredi Notu**

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. Tarafından Verilen Derecelendirme Notları

**(TR) A1+**

Kısa Vadeli Ulusal Not  
Görünüm: Stabil

**(TR) AA**

Uzun Vadeli Ulusal Not  
Görünüm: Stabil

# SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

## Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 958.750.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %52,06'sı Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında doğrudan %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 958.750.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.369.642,817 TL'lik bölümü A Grubu, 957.380.357,183 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamıştır.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı yıl içerisinde, 23.03.2022 tarihli Genel Kurul onayıyla 2 milyar TL'den 7 milyar TL'ye artırılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Kayıtlı sermaye tavanının güncellenmesi kapsamında Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişiklikler 04.04.2022 tarihinde tescil

edilmiş ve 05.04.2022 tarihinde TTSG'de ilan edilmiştir.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2022 faaliyet yılı içerisinde geri alım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1)'nin 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Şirket Ana Sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamakta olup, her 1 TL itibari değerinde payın 1 oy hakkı bulunmaktadır.

Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

Ortaklık Yapısı	TL	Pay %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	499.138.128	52,06
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04
Diğer	392.135.158	40,90
<b>Toplam</b>	<b>958.750.000</b>	<b>100,00</b>

\*Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı 349,6 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %36,46'dır.

## İştirakler

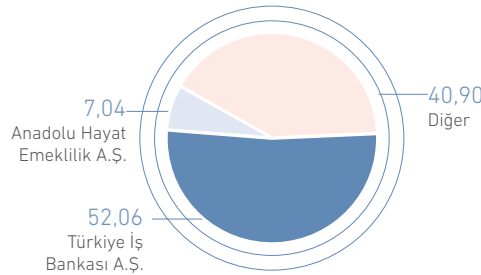
Şirketin mevcut durumdaki tek iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirketi'dir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

## Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. (Kanyon)

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu konut, dükkân, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir. Kanyon'un sermayesi 1 milyon TL olup, Şirketin iştirak oranı %50'dir.

## ORTAKLIK YAPISI (%)





# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

**2022 YILINDA BİST GYO ENDEKSİ %191 ORANINDA VE ISGYO HİSSE SENEDİ İSE YAKLAŞIK %251 ORANINDA DEĞER KAZANMIŞTIR.**

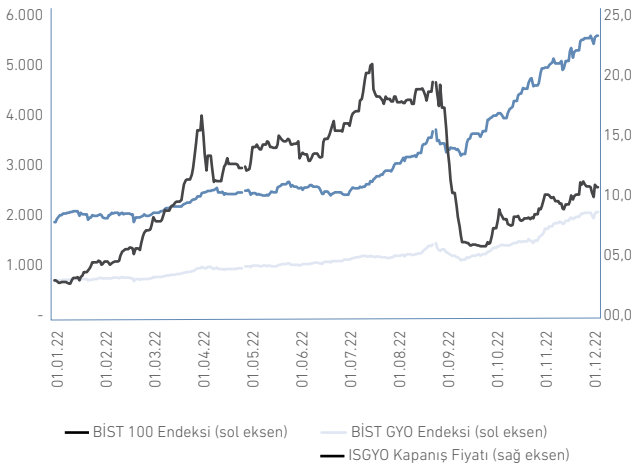
31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 10,2 milyar TL piyasa değeri büyüklüğü ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %4,4'ünü temsil etmektedir.

2022 yılında, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %197 oranında, BİST GYO Endeksi %191 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %251 oranında değer kazanmıştır.

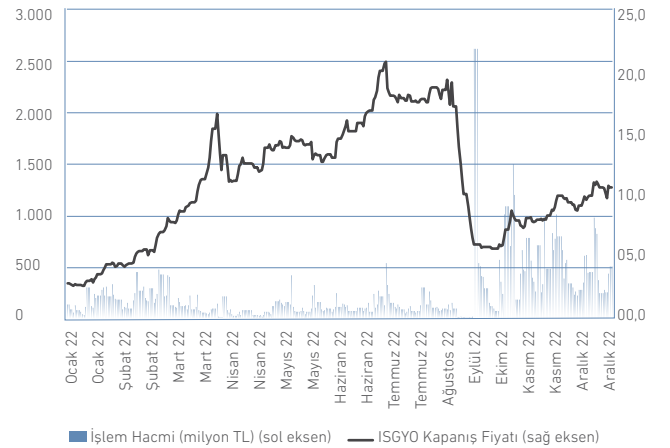
Yıldız Pazar'da işlem gören Şirket hisse senedinin 2022 yılı günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 243,3 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Hisse Senedi Performansı	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Piyasa Değeri (milyon TL)	2.435	2.905	10.201
Piyasa Payı (%)	4,5	3,4	4,4
Pay Başına Kâr (TL)	0,28	1,39	8,72
F/K Oranı	9,14	2,18	1,22
F/DD	0,59	0,53	0,73

## BİST 100 ENDEKSİ, BİST GYO ENDEKSİ VE ISGYO FİYAT



## ISGYO İŞLEM HACMİ VE FİYAT



# İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIR BAŞLARI



## 1999

Halka arz edilen Şirket, Borsa'da işlem görmeye başladı.

## 2004

İstanbul'un en değerli lokasyonunda, Kanyon Karma projesinin temeli atıldı.

## 2005

Şirket, Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi" ödülüne layık görüldü.

## 2006

Türkiye'nin ilk yarı-açık alışveriş merkezi Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.

Ciytscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü Kanyon'a verildi.

## 2007

Anahtar-teslim proje modeliyle geliştirilen Esenyurt Hipermarket Projesi hizmete açıldı.

## 2009

Ece Türkiye lehine 72 yıllık üst hakkı tesis edilerek bölgesel alışveriş merkezi olan Marmara Park'ın yatırımı başlatıldı.

## 2010

Kapadokya Lodge Otel ve Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dâhil edilerek turizm yatırımları ivme kazandı.

## 2011

Sign of The City ödüllü Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi'nin inşaatı ve satışı başladı.

## 2012

Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.

İzmir'in ilk karma projesi Ege Perla'nın temeli atıldı.

T. İş Bankası A.Ş. için anahtar-teslim proje modeliyle geliştirilecek Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi'nin ve Tuzla Karma Projesi'nin inşaat faaliyetleri başladı.

## 2013

Taksim Ofis Lamartine Projesi tamamlanarak faaliyete açıldı.

## 2014

Topkapı'da geliştirilecek konut projesi için arsa satın alınarak İş GYO - Nef yatırımının ilk adımı atıldı.

İstanbul'un hızla gelişen bölgesi Kartal'da gerçekleşecek olan Manzara Adalar Projesi'nin lansmanı yapıldı.

## 2015

İstanbul Projesi'nin lansmanı yapıldı.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.

Kartal Manzara Adalar Projesi reklam filmi ile Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri'nde bronz ödülün sahibi olundu.

Kartal Manzara Adalar Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Pazarlama Kampanyası ile Premium Proje seçildi.

Şirket yatırım yapılabilir kategori içinde değerlendirilerek; uzun vadeli ulusal notu (TR) AA, kısa vadeli ulusal notu (TR) A1+ olarak belirlendi.

İstanbul Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Mimari Tasarım kategorisinde ödülün sahibi oldu.

Türkiye İş Bankası A.Ş. Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Ofis kategorisinde ödülün sahibi oldu.

## 2016

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi tamamlanarak faaliyete geçti.

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi'nin faaliyete geçmesiyle birlikte kira gelirlerinde önemli bir artış yaşandı.

Tuzla'da gerçekleştirilmesi planlanan konut yatırımının arsası satın alındı.

Manzara Adalar Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Çok Katlı Konut Projesi ödülünün sahibi olundu.

Kadıköy'de planlanan otel yatırımı projesine %45 oranında ortak olundu.



## 2017

Ege Perla Alışveriş Merkezi açıldı.

Ege Perla Projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Ofis ve En İyi Yerel Merkezli AVM ödüllerinin sahibi oldu.

## 2018

Ankara İş Kulesi T.C. İçişleri Bakanlığı'na kiralandı.

Manzara Adalar'da teslimler başladı.

İstanbul'da 1. ve 2. etapların teslimlerine başlandı.

İş GYO'nun yatırım yapılabilir kategori içerisindeki uzun ve kısa vadeli ulusal notları sırasıyla (TR) AA ve (TR) A1+ olarak teyit edildi.

Şirketin ilk kurumsal sosyal sorumluluk projesi "Benim Yaratıcı Dünyam" hayata geçti.

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi ve Tuzla Karma Projeleri dünyanın en prestijli yeşil bina sertifikası olan "LEED Gold" ile ödüllendirildi.

Manzara Adalar Projesi'nin ofis blokları dünyanın en önemli yeşil bina sertifikalarından biri olarak kabul edilen "LEED Platinum" ile ödüllendirilirken, konut blokları ise "LEED Gold" ile ödüllendirildi.

## 2019

İş GYO, "The ONE Awards Bütünleşik Pazarlama Ödülleri"nin, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü kategorisinde "Yılın İtibarlısı" ödülüne layık görüldü.

Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanların menkul kıymetleştirilmeye konu edilerek İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devri gerçekleştirildi.

Kapadokya Lodge Otel'in satışı gerçekleştirildi.

İstanbul'da 3. etap teslimleri tamamlandı.

Tuzla Karma Proje'de yer alan ofis binası ile Tuzla Meydan Çarşı'da yer alan bazı ticari alanlar Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satıldı.

İş GYO'nun yatırım yapılabilir kategori içerisindeki uzun ve kısa vadeli ulusal notları sırasıyla (TR) AA ve (TR) A1+, görünümleri ise "Stabil" olarak teyit edildi.

Şirketin ilk kurumsal sosyal sorumluluk projesi olan "Benim Yaratıcı Dünyam'ın" ikinci dönemi başarılı bir şekilde hayata geçti.

## 2020

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde villa ruhsatlı arsa alındı.

İstanbul Projesi'nin 4. etabında teslimler büyük oranda tamamlandı.

## 2021

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi Altunizade'deki arsa üzerinde planlanan İş GYO - Tecim Yapı ortaklığındaki projenin geliştirme çalışmalarına başlandı.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi'ndeki arsa üzerinde gerçekleştirilen ve Kasaba Evleri'nin parçası niteliğindeki 16 villadan oluşan projenin inşaat faaliyetlerine başlandı. Projenin satış süreci tamamlandı.

## 2022

İstanbul ili, Çekmeköy ilçesindeki arsa üzerinde gerçekleştirilen Kasaba Evleri Projesi'nin parçası niteliğindeki 16 adet villadan oluşan projenin teslimi tamamlandı.

Kasaba Evleri Projesi kapsamında toplam alanı yaklaşık 73 bin m<sup>2</sup> olan arsalar portföye dahil edildi.

İstanbul İli, Şişli ilçesinde yer alan Gayrettepe binası portföye dahil edildi.

Tuzla'da 1.000 konutluk yeni projenin inşaatına başlandı.

Üsküdar-Altunizade arsası üzerinde geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut projesinin inşaatına yıl içerisinde devam edildi.

İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy'de yer alan Profilo AVM'nin portföye dahil edilmesine karar verildi.

# YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

## **Mevcut küresel makroekonomik görünüm kırılganlığını korumaktadır.**

2022 yılında, Covid-19 pandemisinin ardından gelen Ukrayna-Rusya savaşının da etkisiyle, dünyada hem ekonomik hem de politik olarak yepyeni bir sürece girilmiştir. Dünyayı sarsan savaş global ekonomiyi yeni sorunlarla yüz yüze getirmiştir. Savaşın enerji ve emtia fiyatlarını yüksek oranda artırması, pandemi döneminde uygulanan genişlemeci politikaların talebe etkisi ve arz sorunlarının devam etmesi küresel enflasyonu son 40 yılın en yüksek seviyelerine taşımıştır. Enflasyondaki yükselişi kontrol altına almak için, başta FED olmak üzere birçok merkez bankası varlık alımlarını sonlandırarak faiz oranlarını hızla yükseltmiş ve sıkı para politikası uygulamasına geçmiştir.

Türkiye ekonomisi bu tablodan etkilenmiş olsa da 2022 yılında dünya ortalamasına göre yüksek bir büyüme oranı yakalamıştır. 2022'de Türkiye ekonomisinde büyüme canlı iç tüketimin ve ihracatın etkisiyle yılın ilk dokuz ayında daha çok ilk yarıdaki hareketlilikle yıllık bazda %6,2 büyümüştür. Ancak, yılın üçüncü çeyreği ile birlikte ekonomik aktivitede zayıflama ön plana çıkmış; bir önceki çeyreğe göre ekonomide daralma gözlenmiştir.

2022'de küresel ekonomide olduğu gibi ülkemizde de ana gündem enflasyon olmuştur. Türkiye'de TÜFE yıl boyunca yüksek seyretmiş ve yılsonunda yıllık enflasyon %64,27 ile son 21 yılın en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Diğer taraftan liralasma stratejisi çerçevesinde makro ihtiyati tedbirlerle enflasyonla mücadele etmeyi tercih eden TCMB Ağustos ayından itibaren kademeli olarak politika faiz oranını %14'ten yılsonunda %9 seviyesine indirmiştir.



**İŞ GYO YENİ DÖNEMDE DE GÜÇLÜ SERMAYE YAPISININ DESTEĞİ VE DENEYİMLİ KADROSUNUN KATKILARIYLA MEVCUT GAYRİMENKUL PORTFÖYÜNÜN YÖNETİMİNDE DİNAMİK YAKLAŞIMINI KORUYACAK, YENİ PROJELERİ İLE TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDEKİ ÖNCÜ KONUMUNU SÜRDÜRECEKTİR.**

Küresel enflasyonun yüksek seyrine ilişkin endişeler de 2022 yılı boyunca önemini korumuştur. Pandemi döneminde ertelenen talebin devreye girmesi ve tedarik zincirindeki aksamalar kaynaklı yükselen küresel enflasyon, savaş nedeniyle enerji ve gıda güvenliğindeki belirsizlikler ve emtia fiyatlarındaki yüksek seyrin sürmesi nedeniyle 2022 yılında artmaya devam etmiştir. Yılın ikinci yarısında, Çin ekonomisi başta olmak üzere küresel ekonomik faaliyetin zayıflaması ve resesyon beklentisi ile sıkılaşan küresel finansal koşullar altında zayıflayan talep ve gerileyen emtia fiyatları küresel enflasyonda ivme kaybına neden olsa da, gelişmiş ülke merkez bankaları enflasyonda geline yüksek seviyelerin beklenenden uzun sürebileceğini vurgulamaktadır.

IMF, Ocak 2023 tarihli Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, yaşam maliyeti krizinin olduğu bir dönemde çoğu ekonomide önceliğin enflasyonu sürdürülebilir şekilde düşürmek olduğunu vurgulamış; daha sıkı para politikası koşulları ve daha düşük büyüme potansiyeli finansal ve borç istikrarını etkilerken makro ihtiyati araçların devreye alınması ve borçların yeniden yapılandırma çerçevelerinin güçlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Aynı raporda, dünya ekonomisinin 2022'de %3,4 büyüdüğünün tahmin edildiği, büyüme hızının 2023'te %2,9'a düşmesinin ardından 2024'te %3,1'e çıkmasının beklendiği kaydedilmiştir. IMF, Türkiye'nin 2022 yılında %5,5'lik bir büyüme performansı göstermiş olduğunu tahmin etmektedir.

### **Gayrimenkul pazarımız güçlü dinamiklere sahiptir.**

Küresel ve ulusal ekonomik gelişmelerin Türkiye gayrimenkul piyasalarına etkisi gayrimenkulün tüm alanlarına farklı şekillerde yansımıştır.

Konut piyasasında, yüksek enflasyon oranları ve arz darlığı sebebiyle, konut fiyatları ciddi oranda artış göstermiştir. Fiyat artışları ile birlikte, kredilerde yaşanan yavaşlamanın gayrimenkul talebine yansımaları, 2022'nin son çeyreği açıklanan sosyal konut projesi ve konut kredisi kampanyalarına ilişkin beklentilerin taleplerde ertelemeye yol açması gibi olumsuzlukların konut satışlarına etkisi sınırlı kalmış ve 2022 yılı konut satışları önceki iki yıldaki seviyesini korumuştur.

2022 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalırken, yılın ilk üç çeyreğinde toplam kiralama işlemi 350.582 m<sup>2</sup>'ye ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetleri artmış; hazır ve 2. el dekorasyonlu ofislere olan talep artmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin stoklarının azaldığı ve bu durumun kiralar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir.

Yılın ilk yarısında sektörde yaşanan iyileşme ve ivmelenme neticesinde alışveriş merkezleri doluluk oranlarında ciddi artış gözlemlenmesine rağmen, ciro artışlarına paralel olarak girdi maliyetlerinin de artması sektördeki bu iyileşmeyi yavaşlatmaktadır.

### **Değerli Paydaşlarımız,**

Mesajıma son vermeden önce, raporumuzu yayına hazırladığımız süreçte, 6 Şubat tarihinde meydana gelen ve Kahramanmaraş ile birlikte 10 ilimizi etkileyen büyük deprem felaketinden dolayı derin bir üzüntü içerisinde olduğumuzu belirtmek isterim.

Gerek kendi imkânlarımızla gerekse İş Bankası Grubu ile birlikte afetzedelere bu zor günlerinde destek olmak ve bölge halkının yaralarının sarılmasına

katkıda bulunmak üzere harekete geçtik. İlerleyen süreçte de her türlü desteği sağlamaya devam edeceğiz.

Şahsım ve Şirketimiz adına depremde hayatını kaybedenlere Allah'tan rahmet, yakınlarına başsağlığı, yaralılara acil şifalar diliyorum.

### **Doğru stratejilerimiz ile finansal ve kurumsal yetkinliklerimiz başarımızın güvencesidir.**

2022 yılında İş GYO, güçlü bilanço yapısı ve finansal yeterliliklerinin yanı sıra TL cinsi borçlanma maliyet avantajı ile kaldıraç imkânlarından da faydalanarak gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmeye, nitelikli gayrimenkul portföyünü genişletmeye ve portföy verimini artırmaya devam etmiş, doğru stratejilerinin başarılı sonuçlarını almıştır.

Önümüzdeki dönem, optimal gelir-gider dengesini gözeterek maliyet yönetimi ve güçlü deneyimimize dayalı öngörülerle desteklenen etkin risk yönetiminin önem kazanmaya devam ettiği bir dönem olmaya adaydır.

İş GYO yeni dönemde de güçlü sermaye yapısının desteği ve deneyimli kadrosunun katkılarıyla mevcut gayrimenkul portföyünün yönetiminde dinamik yaklaşımını koruyacak, yeni projeleri ile Türkiye gayrimenkul sektöründeki öncü konumunu sürdürecektir.

Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına, sürdürülebilir geleceğe birlikte katkı sunduğumuz tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Sezgin Yılmaz  
Yönetim Kurulu Başkanı



# GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



Değerli Paydaşlarımız,

**2022 yılını başarılı finansal ve operasyonel sonuçlarla tamamladık.**

2022 yılı genel ekonomi ve inşaat sektörü açısından zor bir yıl olmuştur. Yaşanan maliyet artışları yüksek enflasyon ile birlikte konut fiyatlarını orta gelir düzeyindeki tüketicilerin ulaşması güç olan seviyelere taşımıştır. Bu faaliyet ortamında İş GYO 2022 yılını başarılı finansal ve operasyonel sonuçlarla tamamlamıştır.

2022 yılı temel stratejimiz, Şirketimizin gayrimenkul portföyünün etkin ve dinamik olarak yönetilmesi suretiyle kârlılığı artırmak ve böylece pay

**2022 YILI, ŞİRKETİMİZ PORTFÖYÜNDE YER ALAN ALTUNİZADE, TUZLA, ÇEKMEKÖY ARSALARININ PROJELENDİRİLEREK ATILIM YAPILDIĞI BİR YIL OLMUŞTUR.**

sahiplerine mümkün olan en yüksek faydayı sağlamak olmuştur.

Söz konusu temel strateji doğrultusunda, Şirketin öncelikli uzun vadeli hedeflerini; portföye proje geliştirmek üzere yeni dahil edilen gayrimenkullerde, proje geliştirme süreçlerini tamamlayarak Şirketin kira ve satış gelirlerinin maksimize edilmesi, portföyde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım şekline uygun optimum fayda sağlayan projelerin geliştirilmesi ve böylece yaşanabilir, modern, güvenli, seçkin mekanlar yaratmaya devam etmek suretiyle pay sahiplerine de yüksek getiri sağlamak olarak belirledik.

Bu hedefler doğrultusunda 2022 yılı, elimizdeki gayrimenkulleri ileri dönük değerlendirip projelendirdiğimiz ve gerek yeni alımlarla, gerek portföyümüzdeki gayrimenkullere proje geliştirmek amacıyla yatırım yaptığımız bir yıl oldu. Bu yatırımlarımızın meyvelerini önümüzdeki yıllarda toplamaya başlayacağız. İş Bankası Grubu'na layık güçlü bilanço yapımızın korunduğu, öz kaynağımız ve borç kaldıracından faydalanarak yatırımları desteklediğimiz, kiralık portföyümüzün doluluk oranlarının arttığı bir yıl geçirdik.

2022 yılında, Şirketimizin kira gelirleri 374,3 milyon TL, yıl içinde elde edilen toplam satış gelirleri 269 milyon TL olmak üzere diğer gelirler ile birlikte toplam hasılat yaklaşık 687 milyon TL, değer artış karı ile birlikte yılsonu net dönem kârı ise İş GYO tarihindeki en yüksek kar olarak kaydedilen 8.364,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirketimizin toplam aktif büyüklüğü 17.417 milyon TL, toplam gayrimenkul portföyü değeri ise 15.305 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılsonunda öz kaynaklarımız 13.920 milyon TL ile güçlü seviyesini korumaktadır.

### Projelerimiz ve portföy geliştirme çalışmalarımız devam ediyor.

2022 yılı, Şirketimiz portföyünde yer alan Altunizade, Tuzla ve 2022 yılında yukarıda yer verilen stratejimiz kapsamında portföye eklenen Çekmeköy arsalarının projelendirilerek atılım yapıldığı bir yıl olmuştur.

Şirketimizin 2020 yılında portföyüne kattığı İstanbul, Çekmeköy'deki arsa üzerinde gerçekleştirdiği ve Kasaba Evleri'nin parçası niteliğindeki 16 adet villanın inşaat çalışmaları tamamlanmış ve 2022 yılı itibarıyla tüm teslimler gerçekleştirilmiştir. Kasaba Evleri Projesi başarılı bir proje olmuş, pandemi sonrası değişen tüketici tercihleri ile birlikte daha da yoğun bir ilgi görmüştür. Şirketimiz bu ilgiyi fark ederek, bölgeye ve projeye olan inançla, 2022 yılında yeni arsa alımları gerçekleştirmiştir. Kasaba Evleri Projesi'nin 2023 yılında, portföye 2022 yılında eklenen söz konusu arsalar üzerinde geliştirilecek 165 konutluk yeni etapla devam etmesi planlanmaktadır.

Şirketimiz, Tuzla'da yatırımlarına devam etme hedefiyle satın aldığı arsa üzerinde geliştirmeyi planladığı yaklaşık 1.000 konutluk projenin hayata geçirilmesine yönelik, 2022 yılında yatırıma başlama kararı almış ve kazı-iksa çalışmaları devam etmektedir.

Portföyümüzde bulunan ve mülkiyetinin %50'si Şirketimize, %50'si Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye (TECİM) ait olan İstanbul, Altunizade'deki arsa üzerinde geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut projesinin inşaatı ve satışı devam etmektedir. 6 konut bloku ve ticari alanları da içeren 1 ofis blokundan oluşan projenin 2023 yılında teslim edilmesi planlanmaktadır.

Şirketimizin portföyüne eklediği İstanbul, Gayrettepe'de yer alan binanın yerine rezidans yapılması ile ilgili projede yapı

ruhsatının 2023 yılında alınarak inşaat ve satışa başlanması hedeflenmektedir.

Şirketimizin, 2022 yıl sonuna doğru portföye dahil edilmesine karar verdiği İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy'de yer alan Profilo AVM'nin yıkılarak, arsası üzerinde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda yıl içerisinde Artaş İnşaat ile proje geliştirilmesi kapsamında görüşmeler yürütülmüştür. Faaliyet raporunun hazırlandığı dönem içinde portföye dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak Artaş İnşaat ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi Projemiz 33.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip olup, çalışmaların merkez kapsamındaki diğer firmaların projeleriyle eş zamanlı olarak 2023 yılında tamamlanması hedeflenmektedir. Şirketimizin Kadıköy arsasındaki otel projesinin geliştirme çalışmalarına devam edilmektedir.

### Sektörde talep yönünde hareketlilik sürmektedir.

2022 yılını %64,27 seviyesinde kapatan TÜFE'de ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranlarına bakıldığında konut grubu bir önceki yıla göre %79,83 oranında artışla, en yüksek artışın yaşandığı harcama grubu olmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi Aralık 2022 verilerine göre konut fiyatları geçen yılın aynı ayına göre nominal olarak %167,8 oranında, reel olarak ise %58,7 oranında artış göstermiştir. İstanbul'da bu oranın %174,2'ye'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatlarındaki bu artışın temel sebebi, yüksek enflasyon ve döviz kurunun da etkisiyle inşaat maliyetlerinin sürekli yükselişte olması ve arz-talep dengesizliği olarak belirtilebilir. Diğer yandan, enflasyondaki yükseliş ve uygulanan ekonomi politikaları reel mevduat faizlerinin negatife

### OFİS KULLANIM TALEBİNİN ARTMASIYLA YILIN SON ÇEYREĞİNDE BOŞLUK ORANLARININ GERİLEDİĞİ VE KİRA BEDELLERİNİN ARTIŞ TRENDİNE GİRDİĞİ GÖZLEMLENMEKTEDİR.

dönüşmesine neden olmuş, yatırım amaçlı konut alımına yönelik talebi teşvik etmiş; ayrıca, döviz kurlarındaki sıçrama, döviz mevduatı olan yatırımcılar ile yabancılar için alım fırsatı yaratmış ve konut fiyatlarını yukarı çeken ilave etkenler olarak karşımıza çıkmıştır.

TÜİK verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 oranında azalarak toplam 1.485.622 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya yapılan konut satışları, bölgesel jeopolitik etkenler ve döviz kurunun cazibesıyla 2022'de artışını sürdürmüştü ve toplam satışlardan %4,5 pay almıştır. Türkiye genelinde 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları, konut kredilerindeki kullandırım istahsızlığı nedeniyle azalışa geçmiştir.

Ofis piyasasında, 2022 yılında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerlemeye devam eden firmalar, dördüncü çeyrek döneminde de hibrit çalışma modeline geçmiştir. Bu nedenle ofis kullanım talebinin artmasıyla yılın son çeyreğinde boşluk oranlarının gerilediği ve kira

bedellerinin artış trendine girdiği gözlemlenmektedir.

Perakende sektörüne bakıldığında; yılın dördüncü çeyreğinde pandemi dönemindeki durgunluğun yerini canlanmaya bırakmasını takiben özellikle fiziksel perakende de müşteri talebi artmaya devam etmiştir. Ancak yüksek enflasyondan kaynaklı satın alma gücünde yaşanan düşüş sebebiyle artan müşteri talebinin sektöre olumlu etkisi beklenen düzeyde olmamıştır. Dördüncü çeyrek dönemde alışveriş merkezlerinin ziyaretçi bakımından doluluk oranlarında pandemi dönemine göre ciddi artış gözlemlenmiştir. Hem mevcut kiracıların hem de yeni kiracıların asgari kira ödemesinden sadece "ciro kira" ödeme yönünde taleplerinin arttığı ve "ciro kira" modelinin uygulandığı bir döneme girilmiştir. Özellikle büyük m<sup>2</sup>'li kiralamalarda aidat yükü sebebiyle ciro kira modelinin yaygınlaştığı gözlemlenmektedir.

TCMB KONUT FİYAT ENDEKSİ ARALIK 2022  
VERİLERİNE GÖRE KONUT FİYATLARI GEÇEN YILIN  
AYINI AYINA GÖRE NOMİNAL OLARAK **%167,8**  
**ORANINDA, REEL OLARAK İSE %58,7 ORANINDA**  
**ARTIŞ GÖSTERMİŞTİR.**



**YÜKSEK ENFLASYONİST ORTAMDA REEL GETİRİSİ NEDENİYLE GAYRİMENKUL TERCİH EDİLEN YATIRIM ARACI OLMAYA VE KONUT SEKTÖRÜ DEĞER GÖRMEYE DEVAM EDECEKTİR.**

**Yol haritamız net, hedeflerimiz bellidir.**

Raporumuzu hazırladığımız süreçte, 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 10 ilimizi etkileyen büyük deprem felaketi hepimizi üzüntüye boğmuştur. İş Bankası Grubu her zaman olduğu gibi afetzedelere bu zor günlerinde de destek olmak ve bölge halkının yaralarının sarılmasına katkıda bulunmak üzere harekete geçmiştir.

Şahsım ve İş GYO adına depremde hayatını kaybedenlere Allah'tan rahmet, yakınlarına başsağlığı, yaralılara acil şifalar diliyorum. Böyle bir felaketin bir daha yaşanmaması için; insan hayatını öne alan kentsel tasarımların yapılmasının, modern, sağlam, ve güvenilir binalar ile barınma ihtiyacını karşılayan projelerin hızla hayata geçirilmesinin önemi bir kez daha ortaya çıkmıştır.

Bu çerçevede gelişimin yönü, uzun vadeli istikrara ve sektörün iş yapış şekline ilişkin yeni bir bakış açısı sunabilecek gayrimenkul yatırımcıları tarafından belirlenecektir. Yüksek enflasyonist ortamda reel getirisi nedeniyle gayrimenkul tercih edilen yatırım aracı olmaya ve konut sektörü değer görmeye devam edecektir. Farklı proje geliştirme trendleri ve şehirlere değer katacak projeler ön plana çıkacaktır.

2023 yılında İş GYO, projelendirdiği konutların satışlarına başlayacak, değişime ve krizlere duyarlı refleksleriyle sürdürülebilir kârlılık ve etkin risk yönetimi temelli ana stratejisine odaklı aksiyonlar olarak portföyünün dengeli yapısını koruyacak, geliştirme kârı elde edilebilecek güvenilir gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirecek ve paydaşları için değer üretme hedefini ileri taşıyacaktır.

Destek ve güvenlerini hiçbir zaman eksiltmeyen, hissedarımız T. İş Bankası A.Ş.'ye, Yönetim Kurulumuza, tüm iş ortaklarımıza, pay sahiplerimize ve çalışanlarımıza en içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Hasan K. Bolat  
Genel Müdür

# YÖNETİM KURULU



**SEZGİN YILMAZ**  
YÖNETİM KURULU BAŞKANI



**KUBİLAY AYKOL**  
YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ



**HASAN K. BOLAT**  
YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE  
GENEL MÜDÜR



**ÖZCAL KORKMAZ**  
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**MURAT KARLUK ÇETİNKAYA**  
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**MURAT DOĞAN**  
YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**PROF. DR. ARZU ERDEM**  
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**PROF. DR. OĞUZ CEM ÇELİK**  
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**İLKAY ARIKAN**  
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ

**SEZGİN YILMAZ****Yönetim Kurulu Başkanı**

23.03.2022-21.03.2023

Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü mezunu olan Sayın Sezgin Yılmaz, 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Bursa Şubesi'nde Memur olarak göreve başlamıştır. Sayın Yılmaz, Türkiye İş Bankası A.Ş.'deki çeşitli kademelerdeki görevlerinin ardından 2012'de KOBİ Kredileri Tahsis Bölümü Kayseri Bölge Müdürü, 2015'te KOBİ Kredileri Tahsis Bölümü İzmir Merkez I. Bölge Müdürü, 2016'da KOBİ ve İşletme Bankacılığı Satış Bölümü İzmir Merkez II. Bölge Satış Müdürü, 2017'de Destek Hizmetleri ve Satın Alma Müdürü, 2018'de Satın Alma Müdürü olarak görev yapmıştır. Sayın Yılmaz 29 Mart 2019 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilerek Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuştur. 29 Temmuz 2020 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanan Sayın Yılmaz, 8 Eylül 2020 tarihinden itibaren İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yılmaz'ın İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra, İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak grup içi görevi bulunmaktadır.

**KUBİLAY AYKOL****Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

23.03.2022-21.03.2023

Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Birimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Sayın Aykol, iş hayatına 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Sayın Aykol, 2006 yılında Merter Şubesi Müdürü, 2007 yılında Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü, Müdür Yardımcısı, 2009 yılında Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü, Birim Müdürü, 2011 yılında Bireysel Bankacılık Ürün Bölümü, Bölüm Müdürü ve Haziran 2018-Ağustos 2022 tarihleri

arasında Bireysel Krediler Bölümü'nde, Bölüm Müdürü olarak görev almıştır. Sayın Aykol, 2010-2018 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi'nde Yönetim Kurulu Üyesi, Millî Reasürans Türk A.Ş.'de Mart 2018-2019 döneminde Yönetim Kurulu Üyesi, 2019-2021 tarihleri arasında ise Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve 2020-Mart 2022 dönemi arasında Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.'de (Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi) Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Sayın Aykol, İş GYO'da 1 Ekim 2021 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Aykol İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra grup içi görev olarak Trakya Yatırım Holding A.Ş. Gayrimenkul İş Kolu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

**HASAN K. BOLAT****Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür**

23.03.2022-21.03.2023

11.06.2018 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sayın Bolat, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü mezunudur. 1988 yılında Türkiye İş Bankası'nda müfettiş olarak göreve başlayan Sayın Bolat, İş Bankası'nın çeşitli şubelerinde şube müdürlükleri, Ticari Krediler Bölüm Müdürlüğü görevlerinin yanı sıra İş Bankası Grubu'nun muhtelif iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri görevinde bulunmuştur. 2013-2017 yılları arasında İş Leasing Genel Müdürlüğü yapan Sayın Bolat aynı zamanda Leasing Sektörü Temsil Kurulu Başkanlığı ve FKB Başkan Yardımcılığı yapmıştır. Sayın Bolat, grup dışı görev olarak gayrimenkul sektörünün önemli sivil toplum kuruluşlarından GYODER'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve KONUTDER'de Başkan Yardımcılığı yapmaktadır. İş GYO Genel Müdürü olarak görev yapmakta olan Sayın Bolat, 23 Mart

2022 tarihinden itibaren İş GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Sayın Bolat ayrıca grup içi görev olarak Kanyon Yönetim İşl. ve Paz. A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir.

**ÖZCAL KORKMAZ****Yönetim Kurulu Üyesi**

23.03.2022-21.03.2023

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olan Sayın Özcal Korkmaz, kariyerine 1970 yılında Milli Prodüktivite Merkezinde başlamıştır. Sayın Korkmaz, 1972-1975 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzman Yardımcısı, 1975-1980 yılları arasında Hesap Uzmanı, 1980-1985 yılları arasında Baş Hesap Uzmanı, 1985-1987 yılları arasında Ankara Defterdarlığı'nda Defterdar Yardımcısı Vekili, 1987-1989 yılları arasında Ankara Defterdarı olarak görev yapmıştır. Sayın Korkmaz, 1989-1994 yılları arasında T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuş ve 1994 yılında emekliye ayrılmış; 2009-2015 yılları arasında Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Yönetim Kurulu Başkanlığını yapmıştır. 31 Mart 2017 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilen Sayın Korkmaz, 31 Mart 2020 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği görevinde bulunmuştur. 2016 yılından bu yana Korkmaz Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı olan Sayın Korkmaz, 29 Nisan 2020 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

## YÖNETİM KURULU

### MURAT KARLUK ÇETİNKAYA

#### Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2022-21.03.2023

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Murat Karluk Çetinkaya, aynı üniversiteden Mühendislik Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Sayın Çetinkaya 1994-2000 yılları arasında muhtelif özel firmalarda İnşaat Yüksek Mühendisi olarak görev yapmıştır. Sayın Çetinkaya 2000 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü'nde İnşaat Yüksek Mühendisi olarak göreve başlamış; 2011 yılında İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü Müdür Yardımcılığı, 2017 yılında aynı Müdürlükte Birim Müdürlüğü görevlerini üstlenmiş ve 30 Haziran 2020 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Müdürü olarak atanmıştır. İş GYO'da 10 Temmuz 2020 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Çetinkaya, İş GYO'daki Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra grup içi görev olarak 2017 yılından itibaren İş Portföy A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

### MURAT DOĞAN

#### Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2022-21.03.2023

Sayın Doğan, 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı yıl içerisinde Türkiye İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı Bölüm'de görevini Bölüm Müdürü olarak sürdürmektedir. İş GYO'da 2010-2012 yılları arasında Denetim Kurulu Üyesi, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Doğan, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Doğan'ın İş GYO'daki Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş., İş Enerji Yatırımları A.Ş. şirketleri ve T. İş Bankası Banka ve Ticaret Hukuku

Araştırma Enstitüsü'nde Yönetim Kurulu Üyesi, Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ve Enaş Enerji Yatırımları A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili, İş Yenilenebilir Enerji Proje Yönetimi Danışmanlık A.Ş., Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş. ve Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Güv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak grup içi görevi bulunmaktadır.

### PROF. DR. ARZU ERDEM

#### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2022-21.03.2023

1983 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nden mimar olarak mezun olan Sayın Prof. Dr. Arzu Erdem, aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde 1985 yılında "Yüksek Lisans Programı"nı, Fen Bilimleri Enstitüsü'nde ise 1995 yılında "Doktora Programı"nı tamamlamıştır. Kariyerine 1986 yılında STFA Yapı Yatırımları A.Ş.'de Projeler Koordinatörü olarak başlayan Sayın Erdem, 1991-1992 yıllarında University of California, Los Angeles Graduate School of Architecture and Urban Planning'de Misafir Araştırmacı olarak görev almıştır. İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nde 1988-2009 yılları arasında Araştırma Görevlisi, Yardımcı Doçent, Doçent ve Profesör olarak görev alan Sayın Erdem, aynı üniversitede 2012-2013 yıllarında Mimarlık Bölüm Başkanı olarak görev yapmıştır. 2015-2017 yılları arasında Abdullah Gül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı görevini yürüten Sayın Erdem, 2017 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden emekli olmuştur. Sayın Erdem, halen Kadir Has Üniversitesi Sanat ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümünde Öğretim Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Erdem'in, ulusal ve uluslararası düzeyde akademik ve mesleki araştırmaları, görevleri, yarışma jüri üyelikleri, katıldığı ve ödülleri aldığı yarışma projeleri, profesyonel mimari

projeleri, uygulamaları, çalışmaları, çok sayıda bilimsel makale ve bildirisi ile sunumları bulunmaktadır. 2013-2018 yılları arasında Uluslararası Venedik Mimarlık Bienali'nin Türkiye Bilim Komitesi'nde yer almıştır. Doğal hayat ve bio-çeşitlilik konularında çalışma ve araştırmaları bulunan Rubicon Foundation (Hollanda) ile SEV Vakfı'nın yönetim kurulunda görev yapmakta olan Sayın Erdem, İTÜ Geliştirme Vakfı Mütevelli Heyeti üyesidir. Sayın Erdem 21 Mart 2018 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir. Sayın Erdem'in, İş GYO'daki görevleri dışında, grup içi görevi bulunmamaktadır.

### PROF. DR. OĞUZ CEM ÇELİK

#### Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

23.03.2022-21.03.2023

1987 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik, aynı üniversitede 1990 yılında "Yüksek Lisans Programını", 1996 yılında ise "Doktora Programını" tamamlamıştır. 2001-2003 yılları arasında ABD'de, State University of New York (SUNY) at Buffalo'da yapısal deprem mühendisliği konularında doktora sonrası araştırmacı olarak bulunmuştur. İstanbul Teknik Üniversitesi'nde 1989-1996 yılları arasında Araştırma Görevlisi, 1997-2001 yılları arasında Yardımcı Doçent, 2001-2010 yılları arasında ise Doçent olarak görev yapan Sayın Çelik aynı zamanda 2010-2017 yılları arasında Bilgi Üniversitesi'nde, 2019-2021 yılları arasında ise Beijing University of Technology'de Misafir Profesör olarak görev almıştır. Sayın Çelik, halen İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Yapı ve Deprem Mühendisliği Birimi'nde tam zamanlı Öğretim Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Çelik, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Kurumsal Yönetim



Komitesi Başkanidir. Sayın Çelik'in, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

#### İLKAY ARIKAN

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**  
23.03.2022-21.03.2023

1987 yılında Hacettepe Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Sayın Arıkan, 1998 yılında The Wharton School, University of Pennsylvania'da Executive MBA programını tamamlamıştır. 1989-2001 yılları arasında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Denetleme Dairesi'nde görev yapan ve vadeli işlem borsalarının Türkiye'de kurulabilmesi hakkında hazırladığı uzmanlık teziyle 1992 yılında Denetçi olarak atanan Sayın Arıkan görev yaptığı dönemde ağırlıklı olarak finansal kurumların denetlenmesi ve düzenleme çalışmalarında görev almıştır. 2001-2021 yılları arasında Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği'nde görev yapan Sayın Arıkan, TSPB'de 2001-2002 yılları arasında İnceleme ve Hukuk İşleri Bölümünde Müdür, 2002-2004 yılları arasında İnceleme ve Hukuk İşleri ile İdari ve Mali İşler Bölümlerinden

sorumlu Genel Sekreter Yardımcısı olarak görev almış; 2004-2021 yılları arasında TSPB'nin Genel Sekreterliğini yapmıştır. 2004 yılında Vadeli İşlemler ve Opsiyon Borsası A.Ş.'nin, 2005 yılında Gelişen İşletmeler Piyasaları A.Ş.'nin, 2019 yılında Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.'nin, 2019 yılında Ulusal Derecelendirme Şirketinin kuruluş ve 2013 yılında İMKB'nin Borsa İstanbul A.Ş.'ye dönüşüm çalışmalarını Birlik tarafında koordine eden Sayın Arıkan, 2014 yılında ise TSPAKB'nin TSPB'ye dönüşüm sürecini gerçekleştirmiş; 2005 yılında Gelir Vergisi Kanunu'ndaki sermaye piyasası araçlarının vergi rejimi reformu ile 2007 yılındaki ilk hazırlık toplantılarından itibaren İstanbul Finans Merkezi çalışmalarında görev almıştır. 2004-2006 yılları arasında Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de, 2011-2021 döneminde de Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Sayın Arıkan, 2006-2021 döneminde TOBB Sermaye Piyasası Sektör Meclisi Üyeliği, 2004-2021 yılları arasında da Vergi Konseyi Üyeliği görevlerini yürütmüştür. TSPB'nin

üye olduğu yurtdışı kurumlardan Uluslararası Sermaye Piyasaları Düzenleyicileri Örgütü'nün (International Organization of Securities Commissions-IOSCO) 2012 yılında, Uluslararası Menkul Kıymet Birlikleri Konseyi'nin (International Council of Securities Associations-ICSA) 2010 yılında ve Asya Menkul Kıymetler Forumu'nun (Asia Securities Forum-ASF) 2019 yılındaki Genel Kurul toplantıları Sayın Arıkan koordinatörlüğünde İstanbul'da düzenlenmiştir. Sayın Arıkan meslek hayatına, Kurucu Ortak olduğu Aktio Danışmanlık'ta devam etmektedir. Sayın Arıkan, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Başkanı ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. 27.04.2022 tarihinde Global Menkul Değerler A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Sayın Arıkan'ın İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği haricinde grup içi görevi bulunmamaktadır.



# YÖNETİM KURULU

## Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

23.03.2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında, görev süreleri bitmiş olan yönetim kurulu üyeleri Sayın Aysel Tacer, Sayın Haluk Büyükbaş ve Sayın Nihat Uzunoğlu'nun yerine, bir sonraki genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sayın Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik, Sayın İlkay Arıkan ve Şirket Genel Müdürü Sayın Hasan Kimya Bolat seçilmiştir. Görev süresi dolan diğer 6 üye ise yeniden seçilerek görevlerine devam etmiştir.

Yapılan Yönetim Kurulu görev dağılımı çerçevesinde Sayın Sezgin Yılmaz Yönetim Kurulu Başkanlığı'na, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Kubilay Aykol ise Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne getirilmiştir.

Yıl içerisinde yönetim kurulu üyeliklerinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

## Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince; genel kurul toplantısını müteakip; Yönetim Kurulu bünyesinde görev dağılımı yapılmış, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelerin Başkan ve üye seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

## Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkan'ının veya Başkan Vekili'nin davetiyle toplanır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin. 13. maddesi

çerçevesinde, yönetim kurulu üyelerinin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkân tanınmıştır.

## Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir. Bunun yanı sıra Yönetim Kurulu kararı ile de gündem belirlenebilir.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 5 defa toplanmış ve 129 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan Yönetim Kurulu toplantılarının ikisi hariç tamamı, bütün üyeler katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Toplantılarda alınan kararların hiçbirine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Raportörlüğü bulunmaktadır.

## Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu üyelerinin TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma" başlıklı 395. maddesi ve "Rekabet yasağı" başlıklı 396. maddesi kapsamında işlem yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 23.03.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyelerine söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurula bağlanmamış olup, genel hükümlere tabidir. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket ederler. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında

yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirketteki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiştir.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Sezgin Yılmaz, İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Karluk Çetinkaya, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan, Maxis Girişim Sermayesi Porföy Yönetimi A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi ve Şirket Genel Müdürü Hasan Kimya Bolat ise Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

## Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmekte olup, çalışanlarla birlikte tüm yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirketin Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin konuya ilişkin önerisi çerçevesinde Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 23.03.2022 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu üyesine ödenecek aylık brüt ücret 22.750 TL olarak belirlenmiş olup, her yönetim kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabidir. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 2.230 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim

kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

#### Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

Sermaye Piyasası'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirketin Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

Yönetim Kurulu'nun 27.10.2022 tarihli kararıyla, Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi görevlendirilmiş olup, Komite'nin çalışma esasları bu kapsamda güncellenmiş ve KAP vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
Prof. Dr. Kubilay Aykol	İlkay Arıkan	Murat Doğan	Aysegül Şahin	Kocameşe Çelik
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı*)

(\*) Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Üye	Üye
Prof. Dr. Arzu Erdem	Kubilay Aykol	Murat Doğan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)

#### Denetimden Sorumlu Komite

Başkan	Üye
İlkay Arıkan	Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (icracı olmayan)

Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.

Kurul bünyesinde, Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliği için dört bağımsız üyenin adaylık tekliflerini değerlendirmiş ve Yönetim Kuruluna sunmuş, Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız aday listesini kesinleştirmiş ve kesinleşen aday listesi kamuya açıklanmıştır.

Yıl içerisinde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıracak herhangi bir durum yaşanmamıştır.

Komiteler yıl içerisinde faaliyetlerine ilişkin olarak danışmanlık hizmeti almamıştır.

#### Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Komitelerin başkan ve üye seçimi yapılırken, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmiş olup, bu kapsamda;

- Komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte,
- Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden oluşmakta,
- Yatırımcı ilişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nden sorumlu olan üst düzey yönetici Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır.

06.04.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuzaya yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2022 yılı içerisindeki faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve Şirketin kurumsal yönetim uygulamaları kapsamındaki uyum seviyesini artırmıştır.

#### Kurumsal Yönetim Komitesi:

Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçiren Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 11 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüldüğü

## YÖNETİM KURULU

Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün dönem içerisindeki faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi, yıl içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler kapsamında, Şirketin ilkelere uyumunu gözetmek amacıyla;

- Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere, Şirketin ilgili düzenlemeler kapsamında uyumlu olmasını sağlamak için gerekli çalışmaları yürütmüş,
- Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmiş,
- Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün faaliyetlerini etkin olarak gözetmiş,
- Şirketin Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'ni gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuş ve kamuya açıklanmasını gözetmiş,
- Şirketin Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuş,
- Sürdürülebilirlik konusundaki görev ve sorumlulukları kapsamında sürdürülebilirlik çalışmalarını yönetmiş ve Şirketin çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularını kapsayan politikalarını oluşturmuştur.
- Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu faaliyetleri yürütürken, Yönetim Kurulu'nun aksiyon alması gereken konulara ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere tavsiye niteliğinde kararlar almıştır.

### Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını

tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve mümkün olduğunca proaktif olarak riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulmuştur. Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Komite "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında çalışmalarını yürütmektedir. Komite yıl içerisinde 7 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- İç Sistemler Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. Maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" ikişer aylık dönemler itibarıyla

Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

- Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

### Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği" doğrultusunda yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış; bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin

kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetmelik'te belirtilen görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğuna ilişkin değerlendirilmeleri, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de almak suretiyle gözetmiş,
- Şirket İç Sistemler Birimi'nin yıllık faaliyet planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş,
- Yıllık faaliyet planında yer almamakla birlikte İç Sistemler Birimi tarafından yürütülen araştırma, inceleme, soruşturma vb. konulardaki çalışmaları takip etmiş,
- Düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim faaliyetleri ve İç Sistemler Birimince yürütülen diğer faaliyetler ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.



# BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

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

Şirket'inizin Olağan Genel Kurul  
Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu  
Üyeliğine aday olmam nedeniyle;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü  
ya da önemli derecede etki sahibi  
olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim  
kontrolünü elinde bulunduran veya  
şirkette önemli derecede etki sahibi  
olan ortaklar ve bu ortakların yönetim  
kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler  
ile kendim, eşim ve ikinci dereceye  
kadar kan ve sıhrî hisimlerim  
arasında; son beş yıl içinde önemli  
görev ve sorumluluklar üstlenecek  
yönetici pozisyonunda istihdam  
ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya  
oy haklarının veya imtiyazlı payların  
%5'inden fazlasına birlikte veya tek  
başına sahip olunmadığını ya da önemli  
nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış  
olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta  
şirketin denetimi (vergi denetimi,  
kanuni denetim, iç denetim de dâhil),  
derecelendirilmesi ve danışmanlığı  
olmak üzere, yapılan anlaşmalar

çerçevesinde şirketin önemli ölçüde  
hizmet veya ürün satın aldığı veya  
sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün  
satın alındığı veya satıldığı dönemlerde,  
ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve  
sorumluluklar üstlenecek yönetici  
pozisyonunda çalışan veya yönetim  
kurulu üyesi olarak görev almamış  
olduğumu,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam  
sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği  
gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi  
ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) İlgili mevzuata uygun olması şartıyla,  
üniversite öğretim üyeliği hariç,  
üye olarak seçildikten sonra kamu  
kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı  
çalışmayacağımı,

d) Gelir Vergisi Kanunu'na göre  
Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda  
bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri  
arasındaki çıkar çatışmalarında  
tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat  
sahiplerinin haklarını dikkate alarak  
özgürce karar verebilecek güçlü  
etik standartlara, mesleki itibara ve

tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip  
edebilecek ve üstlendiğim görevlerin  
gereklerini tam olarak yerine  
getirebilecek ölçüde şirket işlerine  
zaman ayırabileceğimi,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on  
yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim  
kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim  
kontrolünü elinde bulunduran ortakların  
yönetim kontrolüne sahip olduğu  
şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda  
borsada işlem gören şirketlerin beşten  
fazlasında bağımsız yönetim kurulu  
üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen  
tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş  
olduğumu

beyan ederim.

Prof. Dr. Arzu Erdem  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İlkay Arıkan  
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

# İCRA KURULU



**HASAN K. BOLAT**  
GENEL MÜDÜR



**AYŞEGÜL ŞAHİN KOCAMEŞE**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



**KAAN ÖZSOY**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



**GÜLFEM SENA TANDOĞAN**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



**ÖMER BARLAS ÜLKÜ**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

### Hasan K. Bolat Genel Müdür

11.06.2018 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sayın Bolat, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü mezunudur. 1988 yılında Türkiye İş Bankası'nda müfettiş olarak göreve başlayan Sayın Bolat, İş Bankası'nın çeşitli şubelerinde şube müdürlükleri, Ticari Krediler Bölge Müdürlüğü, Kobi Kredileri Bölüm Müdürlüğü görevlerinin yanı sıra İş Bankası Grubu'nun muhtelif iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri görevinde bulunmuştur. 2013-2017 yılları arasında İş Leasing Genel Müdürlüğü yapan Sayın Bolat aynı zamanda Leasing Sektörü Temsil Kurulu Başkanlığı ve FKB Başkan Yardımcılığı yapmıştır. Sayın Bolat, grup dışı görev olarak gayrimenkul sektörünün önemli sivil toplum kuruluşlarından GYODER'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve KONUTDER'de Başkan Yardımcılığı yapmaktadır. İş GYO Genel Müdürü olarak görev yapmakta olan Sayın Bolat, 23 Mart 2022 tarihinden itibaren İş GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Sayın Bolat ayrıca grup içi görev olarak Kanyon Yönetim İşl. ve Paz. A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdürmektedir.

### Ayşegül Şahin Kocameşe Genel Müdür Yardımcısı

1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. SPL Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ve Gayrimenkul Değerleme Lisansı ile TSPB- SEG M Sürdürülebilirlik Uzmanlığı Sertifikasına sahip olan Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzman yardımcısı olarak başlamıştır.

1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirketin kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmış, 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenmiştir. 2012 yılından itibaren Grup Başkanı olarak görev yapan Kocameşe, hâlihazırda Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi ile Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik ve Yönetim Kurulu Raportörlüğü Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. Söz konusu görevinin yanı sıra Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmakta olan Kocameşe aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

### Kaan Özsoy Genel Müdür Yardımcısı

1992 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Kaan Özsoy, iş hayatına 1994 yılında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Mimar olarak başlamış, 1994-2001 tarihleri arasında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Kontrol Mimarı olarak çalışmıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında katılan Özsoy, Baş Mimarlık, Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama ve Mimari Projeler Koordinatörlüğü görevlerini üstlenmiştir. SPL Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunan Özsoy, 2018 yılından itibaren İnşaat Birimi, Mimari Birim ile Tesis Yönetimi ve Onarım Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı olarak yürüttüğü görevine hâlihazırda Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etmektedir.

### Gülfem Sena Tandoğan Genel Müdür Yardımcısı

2001 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü'nden mezun olan Gülfem Sena Tandoğan'ın, Boğaziçi Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. Tandoğan,

kariyer hayatına 2001 yılında bir ilaç firmasında ürün müdür yardımcısı olarak başlamıştır. 2003 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Pazarlama Müdürlüğü'nde göreve başlayan Tandoğan, 2005-2007 yılları arasında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nde uzman olarak çalışmış ve 2007 yılında Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü'nün kurulmasında görev almıştır. 2012 yılından itibaren Kurumsal İletişim ve Pazarlama Birimi ile Satış ve Kiralama Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı olarak görev yapan Tandoğan, hâlihazırda Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. Tandoğan, aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

### Ömer Barlas Ülkü Genel Müdür Yardımcısı

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ö. Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Ülkü kariyerine, 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yıllarında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Ülkü, 2008-2012 yıllarında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü'nde Müdür olarak görev almıştır. 2012 yılında Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Ülkü, söz konusu tarihten itibaren İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı olarak yürüttüğü görevine hâlihazırda Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etmektedir. Ülkü, aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

# 2022 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Pandemi döneminde iç ve dış etkenlerle belirginleşen inşaat girdi maliyetlerindeki yüksek artış sorunu, 2022 yılında Rusya-Ukrayna savaşının hammadde fiyatları üzerinde küresel çapta yarattığı etkiyle artan enflasyonist baskı ve döviz kurlarındaki tırmanmanın hızlanmasıyla daha da derinleşerek inşaat sektörünün büyümesini engellemeye devam etmiştir. Son 5 çeyrek dönemdir artan oranlarda aralıksız daralma yaşanan inşaat sektöründe, 2022 yılının ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,7, %9,9 ve %14,1 oranlarında küçülme izlenmiştir. İki yılın en yüksek daralmasının yaşandığı 3. çeyrek sonu itibarıyla sektörün GSYH'den aldığı pay %4,8'e gerilemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,47 artarken; bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %108,55, işçilik endeksi ise %87,92 artış göstermiştir.

İnşaat sektöründe mevcut işler Ekim ve Kasım aylarındaki artışların ardından, Aralık ayında bir önceki aya göre 1,8 puan azalarak yılı düşüş ile kapatmıştır.

Mevsimsellik ile inşaat işlerinde görülen geleneksel gerileme Aralık ayında kendini hissettirmiştir. Kamunun sosyal konut ve diğer sosyal projeleri inşaat sektöründe mevcut işlere destek vermeye devam etmektedir. Mevcut işler endeksi geçtiğimiz yılsonuna göre artış ile yılı bitirmiştir. Alınan yeni iş siparişleri Ekim ve Kasım ayındaki artışların ardından Aralık'ta bir önceki aya göre 3,3 puan azalmıştır. Bu düşüşte mevsimselliğin önemli etkisi izlenirken, kamu projelerinin etkisi de sınırlanmıştır. Alınan yeni siparişler yılı geçen yılsonu seviyesinin üzerinde kapatmıştır. Seçimler öncesi izinleri alınan işlerde başlangıçların ve projelerin yeni iş siparişlerine dönüşme hızının artması beklenmektedir.

TÜİK Güven Endeksleri'nde, diğer ana sektörlerden farklı olarak mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğin düşük seyrettiği İnşaat Sektörü Güven Endeksi'nin eşik değer (100) altında kalmaya devam ettiği izlenirken, Endeks'in, Aralık 2022'de aylık bazda %1,2 artarak 92,6 olduğu görülmüştür.

## Konut Pazarı

Türkiye genelinde konut satışları, 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1.485.622 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut satışlarında İstanbul %17,5 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Son 3 yılın konut satışlarına bakıldığında, 2020, 2021, 2022 yılı toplam konut satış rakamları paralel seyretmiştir.

Konut satış adetlerinin son üç yıldır aynı seviyede seyretmesine karşın toplam gayrimenkul satışlarında artış yaşanmıştır. Bu da konut alamayanların arsa, arazi vs. gibi yatırımlara yöneldiğini göstermektedir.

Satışların %31,1'ini birinci el konut satışları oluştururken, ikinci el konut satışlarının payı %69 gerçekleşmiş ve geçen yıla paralel dağılım korunmuştur. 2022 yılı 3. çeyreğinde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre; belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azalmıştır.

Faiz oranlarındaki gerilemeye rağmen, bankaların özellikle konut kredilerindeki iştahsızlığının etkisiyle 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %4,8 azalış gösterirken toplam konut satışları içindeki payı da %18,9'a gerilemiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kurlarının inşaat maliyetlerindeki artışı hızlandırmasının yanında, konut stokunun yetersizliğine karşın süregelen doğal konut talebine, Türk lirası tasarruf araçlarının reel getirilerinin negatif olması sonucu artan konut

**TCMB KONUT FİYAT ENDEKSİ KASIM 2022 ENDEKS DEĞERİ, YILLIK BAZDA NOMİNAL OLARAK %174,3 ORANINDA, REEL OLARAK İSE %54 ORANINDA ARTARAK 628,6 SEVİYESİNE YÜKSELMİŞTİR.**

talebinin eklenmesi, piyasada aşırı fiyat artışlarına neden olmaktadır.

TL'nin değer kaybının yanı sıra özellikle vatandaşlık ve oturma izninin gayrimenkul alanlar için devam etmesi ile canlılığını sürdüren yabancılara konut satışları, 2022 yılında bir önceki yıla göre %15,2 artarak 67.490 adet gerçekleşmiştir. 2022'de Türkiye'den en çok konut alan yabancılar Rusya vatandaşları olmuş, onları İran vatandaşları izlemiştir. Yabancıya konut satışının en fazla olduğu iller sırasıyla Antalya ve İstanbul olmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi Aralık 2022 endeks değeri, yıllık bazda nominal olarak %167,8 oranında, reel olarak ise %58,7 oranında artarak 662,5 seviyesine yükselmiştir. TCMB Yeni Konutlar Fiyat Endeksi Aralık 2022 endeks değeri ise yıllık bazda %160,8 artışla 698,6 seviyesine çıkmıştır.

### Ofis Pazarı

Colliers verilerine göre, İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis stoku 2022 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 2.717.884 m<sup>2</sup>'dir. Bu oran 2021 yılı aynı çeyrek döneminde 2.688.634 m<sup>2</sup> olup, geçen seneye paralel seyretmiştir.

Hibrid çalışma modelinin şirketler tarafından giderek daha fazla kabul görmesi, yeni kiralanacak alan talebini düşürürken, kontrat yenilemelerinin de özellikle alan küçülterek tamamlandığını gözlemlenmektedir. Buna karşılık, eski ve altyapısı özellikle pandemi sonrası dönemin ihtiyaçlarına cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ve nitelikli ofis binalarına yönelme eğilimleri talebi canlı tutmaktadır. Diğer yandan, esnek ofis kiralaması yapan operatörlere de talebin yoğun olarak devam ettiği ve bu servis sağlayıcıların kiralama işlemlerindeki payının da arttığı görülmektedir.

İstanbul'un her iki yakasında, ana ofis bölgeleri olan MİA (Büyükdere aksında) ve Kozyatağı/Ataşehir bölgelerinde boşluk oranlarının azaldığı izlenmektedir. 2022 yılı üçüncü çeyreğinde, İstanbul Avrupa ve Asya Yakası'ndaki toplam A sınıfı ofis

boşluk oranı %21,14 seviyesindedir. Boşluk oranları Avrupa Yakası'nda, %24,38 iken Asya Yakası'nda %15,32 olarak belirlenmiştir. Bu oran 2021 yılı üçüncü çeyreğinde Avrupa Yakası'nda %32,83, Asya Yakası'nda %21,62 olarak izlenmiştir.

2022 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamları; ABD doları bazında 17,02 ABD doları/m<sup>2</sup>/ay, TL bazında da 314,59 TL/ m<sup>2</sup>/ay seviyesinde olup geçen yılın aynı dönemine göre ABD doları bazında %28,6, TL bazında %166 artış göstermiştir. Avrupa Yakası ortalama kirası 20,82 ABD doları/m<sup>2</sup>/ay, TL bazında ise 384,53 TL/m<sup>2</sup>/ay iken, 2021 yılı aynı döneme göre ABD doları bazında %42, TL bazında %192,7 artış izlenmiştir. Asya Yakası ortalama kirasında artış daha sınırlı olmuş, 10,21 ABD doları/ m<sup>2</sup>/ay ile ABD doları bazında seviye neredeyse aynı kalırken, TL bazında da %98 artışla 189,25 TL/ m<sup>2</sup>/ay olarak gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki dönemde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenmesi öngörülen 890.995 m<sup>2</sup> ofis alanı bulunmaktadır. Stoka eklenecek bu ofis alanının %78,9'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15,3'ü MİA ve %5,8'i Maslak bölgelerinde yer almaktadır.

### Perakende Pazarı

Cushman&Wakefield verilerine göre, perakende pazarında 2021 yılı sonunda 439 AVM ile 13, 8 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşan toplam kiralanabilir alan, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde sabit seviyede kalmıştır.

İstanbul perakende pazarında ana caddelerdeki mağazalarda birincil kira rakamının, bir önceki yıla göre %11 arttığı görülmüştür. Birincil getiri oranı ise %7,25 ile son dört yıldır aynı seviyededir. Yüksek talep ve kısıtlı arz ile birlikte TL ve ABD doları bazında birincil kiralardaki artışın sürmesi; birincil getiri oranlarının ise orta vadede sabit kalması beklenmektedir.

2022 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla, perakende pazarında kayda değer bir talep artışı gözlenmiştir. Pandemi

sonrası güçlü artışla birlikte yerli ve yabancı ziyaretçi sayılarının pandemi dönemi öncesini yakalaması da yükselen talebi beslemektedir. Enflasyon ve dalgalı kur seyrinden dolayı artan maliyetler sektörü etkilemeye devam etse de, yılın ilk yarısında sektörde yaşanan iyileşme ve ivmelenme neticesinde gerek alışveriş merkezleri gerekse birincil caddelerde yüksek doluluk oranlarına ulaşıldığı gözlemlenmektedir.

Değişen tüketici davranışının yeniden şekillendirdiği perakende sektöründeki çift yönlü dönüşüm dikkat çekmektedir. Geleneksel perakende markaları e- ticaret, metaverse gibi dijital ortamlarda varlıklarını güçlendirmeye çalışırken, dijitalde doğup büyüyen markaların inovatif tasarımlarla fiziksel perakendeyi akıllı mağazacılık konseptiyle zenginleştirmeye başladığı görülmektedir.

AYD ve Akademetre'nin yayınladığı alışveriş merkezlerine ilişkin perakende verilerine göre; ciro endeksi Kasım 2022 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında nominal %140,4 artışla 1.356 puana ulaşmıştır. AVM'lerde kiralanabilir alan başına ciro verimliliği (metrekare verimliliği) Kasım 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre; İstanbul'da %141,6 artışla 6.824 TL, Anadolu'da %139,4 artışla 4.069 TL olarak gerçekleşmiş, Türkiye genelinde ise %140,6 artış göstererek 5.171 TL'ye ulaşmıştır.

Kategoriler bazında metrekare verimlilik endekslerine bakıldığında, tüm kategorilerde geçtiğimiz yılın Kasım ayına göre belirgin bir artış kaydedilmiş olup en kayda değer yükselişin %171,1 ile teknoloji kategorisinde yaşandığı görülmektedir. Geçen yıl aynı dönemde ise %136,3 ile yeme içme kategorisi en yüksek artışı kaydetmiştir.

Kasım 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %16'lık bir artışla 87 puana yükselmiştir.

Kaynaklar: TÜİK, Cushman&Wakefield, Colliers, TMB, IMSAD, AYD, GYODER

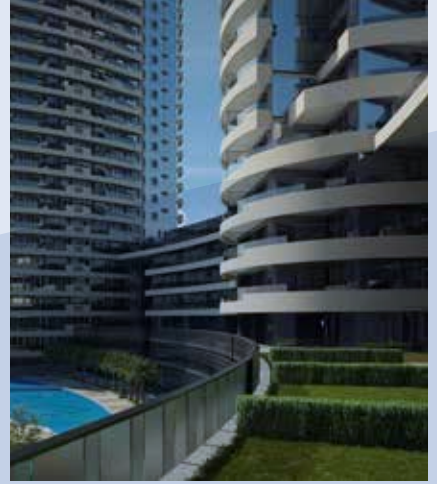


# 2022 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ

2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla dünyada hem ekonomik hem de politik olarak yepyeni bir sürece girilmiştir. Dünyayı sarsan Covid-19 salgınının ardından gelen Ukrayna-Rusya savaşı global ekonomiyi yeni sorunlarla karşı karşıya getirmiştir. Savaşın enerji ve emtia fiyatlarını yüksek oranda artırması, pandemi döneminde uygulanan genişlemeci politikaların talep etkisi ve arz sorunlarının devam etmesi küresel enflasyonu son 40 yılın en yüksek seviyelerine taşımıştır. Türkiye ekonomisi bu tabloda etkilenmiş olsa da 2022 yılında dünya ortalamasına göre yüksek bir büyüme oranı yakalamıştır. Ancak, küresel etkilerin yanı sıra TCMB'nin faiz indirim sürecinin devam etmesi, döviz kurlarının ve enflasyonun yükselişi tüketicilerin alım gücünü ve refahını olumsuz yönde etkilemiştir.

Konut sektörüne baktığımızda; inşaat maliyetlerinin yüksek düzeyde artması, sürmekte olan doğal konut talebi ile pandemi sonrası ertelenen talebe, yüksek enflasyonist ortamda reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin güvenli liman olarak gayrimenkule yönelen talebinin eklenmesiyle piyasa fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik olduğu gözlemlenmiştir. Konut fiyatlarında yaşanan artış ve konut kredilerindeki yavaşlamaya rağmen, 2022 yılının son çeyreğinde açıklanan sosyal konut projesi ve konut kredisi kullandırım kampanyalarının etkisiyle, 2022 yılı konut satışları önceki iki yıldaki seviyesini koruyabilmiştir.

Şirketimiz, güçlü bilanço yapısı ve finansal yeterliliklerinin yanı sıra TL cinsi borçlanma maliyet avantajı ile kaldıraç imkanlarından da faydalanarak



**LİTUS İSTANBUL KONUT PROJESİNİN İNŞAATI VE SATIŞI DEVAM ETMEKTEDİR. 6 KONUT BLOKU VE TİCARİ ALANLARI DA İÇEREN 1 OFİS BLOKUNDAN OLUŞAN PROJENİN 2023 YILINDA TESLİM EDİLMESİ PLANLANMAKTADIR.**



Yeni gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmeye, nitelikli gayrimenkul portföyünü genişletmeye ve etkin şekilde yönetmeye devam etmiştir.

Pandeminin etkilerinin azalması ve normal hayata dönüşün başlamasıyla birlikte ofislere geri dönüşün de yavaş yavaş artması ya da hibrit çalışma modeline devam edilmesi sektördeki ticari fonksiyonları hareketlendirse de, yüksek enflasyon ve dalgalı kur seyrinden dolayı artan maliyetler yılın önemli bir bölümünde ofis sektörünü etkilemeye devam etmiştir. Yılın son çeyreği itibarıyla, canlanmaya başlayan A sınıfı ofis talebiyle birlikte İstanbul'da her iki yakada MİA bölgesinde boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde, TL ve ABD doları bazında birincil kiralarda artış kaydedildiği gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda Şirket portföyünde bulunan ofis alanlarında boşluk oranlarında düşüş, kira rakamlarında ise artış kaydedilmiştir. AVM ve perakende alanlarında ise ziyaretçi sayılarında kayda değer bir ziyaretçi ve ciro artışı gözlemlenmiştir. Sektörde gözlenen söz konusu iyileşme Şirket kira gelirlerine de yansımış ve Şirketin üst hakkı dahil kira gelirleri 2022 yılında bir önceki yıla göre %54 oranında artış göstermiştir.

Yıl içerisinde İzmir Ege Perla Projesi ile Kartal Manzara Adalar Projesi'nde satış operasyonlarımız tüm hızıyla devam etmiştir. Tüm konutların satıldığı Ege Perla Projesi'nde home-ofis niteliğindeki ünitelerin satışlarına devam edilirken, Manzara Adalar Projesi'nde ise satış oranı %97'ye ulaşmıştır.



Şirketimizin 2020 yılında portföyüne kattığı İstanbul ili, Çekmeköy ilçesindeki arsa üzerinde gerçekleştirdiği 16 adet villadan oluşan Kasaba Evleri Projesi'nin 3. etabının son bölümünde inşaat çalışmalarını tamamlamıştır. İnşaat çalışmaları devam ederken villaların hepsinin satılmış olduğu projede 2022 yılı itibarıyla tüm teslimleri gerçekleştirilmiştir. Pandemi sonrasında şehirden uzak, ferah ve bahçeli evlerin tercih edilmesi şeklinde değişen tüketici tercihleri, Kasaba Evleri Projesi'nin yoğun ilgi görmesinde etkili olmuştur.

Şirketimiz bu bilgi ve yönelimi önceleyerek, bölgeye ve projeye olan inançla, yıl içerisinde Kasaba Evleri

Projesi kapsamında kalan 73 bin m2 alana sahip parselleri portföyüne eklemiştir. Söz konusu parseller ile aynı bölgede Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketine (TECİM) ait parsellerle birlikte toplam 138.188,32 m2 alana sahip arsalar üzerinde; İş GYO'nun payının yaklaşık %44, TECİM'in payının yaklaşık %56 olacağı bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. 165 villadan/konuttan oluşan projenin inşaatına 2023 yılında başlanması planlanmaktadır.

Şirketimiz, Tuzla'da başarılı bir şekilde hayata geçirdiği Cınarlı Bahçe Projesi'nin ardından, bölgedeki yatırımlarına devam

**ŞİRKETİMİZ ETKİN RİSK VE MALİYET YÖNETİMİNİ SÜRDÜREREK, GELİŞTİRME KÂRI ELDE EDİLEBİLECEK GAYRİMENKUL YATIRIMLARINI GERÇEKLEŞTİRMEYE DEVAM EDECEKTİR.**

etme hedefiyle yaklaşık 53 bin m<sup>2</sup> alana sahip arsayı portföyüne dahil etmiştir. Söz konusu arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan yaklaşık 1.000 konutluk projenin zamanlaması, yatırım ve piyasa koşullarına göre değerlendirilmiş ve projede 2022 yılında yatırıma başlama kararı alınmıştır. Kazı-iksa çalışmaları devam eden Tuzla Konut Projesi'nde satışlara, 2023 yılında başlanması planlanmaktadır.

Portföyümüzde bulunan ve mülkiyetinin %50'si Şirketimize, %50'si Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye (TECİM) ait olan, Üsküdar-Altunizade arsası üzerinde geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut projesinin inşaatı ve satışı devam etmektedir. 6 konut bloku ve ticari alanları da içeren 1 ofis blokundan oluşan projenin 2023 yılında teslim edilmesi planlanmaktadır.

İstanbul Finans Merkezi Projemizde inşaat çalışmalarına yıl içerisinde devam edilmiş olup, yaklaşık 33.000 m<sup>2</sup> satılabilir/kiralanabilir alana sahip projenin 2023 yılında IFM kapsamındaki diğer projelerle birlikte eş zamanlı olarak tamamlanması hedeflenmektedir.

Şirketimizin yıl içerisinde portföyüne dahil ettiği İstanbul İli, Şişli İlçesi Gayrettepe'de yer alan binanın yıkılarak yerine rezidans projesi yapılması planlanmakta olup, yapı ruhsatının alınmasını müteakip 2023 yılı içerisinde proje inşaatına ve satışlara başlanması hedeflenmektedir.

Şirketimizin, 2022 yıl sonuna doğru portföye dahil edilmesine karar verdiği İstanbul İli, Şişli İlçesi Mecidiyeköy'de yer alan Profilo AVM'nin yıkılarak, arsası üzerinde konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda yıl içerisinde Artaş İnşaat ile arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı usulüne ilişkin proje geliştirmek üzere

görüşmeler yürütülmüş, faaliyet raporunun hazırlandığı dönem itibarıyla da söz konusu hususta Artaş İnşaat ile sözleşme imzalanmıştır.

Çevresel ve ekonomik değişkenlerin hızlı bir şekilde yön değiştirdiği bu dönemde şirketlerin faaliyetlerinin sürdürülebilirliği açısından finansal güç, istikrar ve doğru iş birlikleri her zamankinden çok ön plana çıkmaktadır. Şirketimiz 2022 yılında da doğru stratejilerle sürdürülebilir değer üretmeye odaklanarak, faaliyet ortamındaki değişime uyum sağlamış, istikrarlı kârlılık ve etkin portföy yönetimi temelli ana stratejisine uygun bir yol haritasıyla, portföyünü geliştirmeye yönelik çalışmalar yaparak, paydaşları için değer yaratma hedefini sürdürmüştür.

2023 yılında, genel ekonomik görünüme göre şekillenecek olmakla birlikte, izleyen yıl içerisinde gayrimenkul değerlerinde 2022 yılındaki gibi önemli yükselişler beklenmezken, aşağı yönlü fiyatlama davranışı da beklenmemektedir. Bu şartlar altında Şirketimiz etkin risk ve maliyet yönetimini sürdürerek, geliştirme kârı elde edilebilecek gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmeye devam edecek ve uygun bir risk iştahıyla dengeli portföy yapısını koruyacaktır.



# STRATEJİMİZ

**İŞ GYO'NUN TEMEL STRATEJİSİ, GAYRİMENKUL PORTFÖYÜNÜN ETKİN VE DİNAMİK OLARAK YÖNETİLMESİ SURETİYLE ŞİRKET KÂRLILIĞINI ARTIRMAK VE BÖYLECE PAY SAHİPLERİNE MÜMKÜN OLAN EN YÜKSEK FAYDAYI SAĞLAMAKTIR.**

Portföyünü, sektörün dinamiklerini yakından takip ederek, fırsatlar barındıran projelere yatırım yaparak çeşitlendiren İş GYO'nun temel stratejisi, gayrimenkul portföyünün etkin ve dinamik olarak yönetilmesi suretiyle Şirket kârlılığını artırmak ve böylece pay sahiplerine mümkün olan en yüksek faydayı sağlamaktır. Bu kapsamda, Şirketin gelir ve gider dengesinin optimum seviyede tutulması ve düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengenin yakalanması hedefiyle hareket edilmektedir.

Söz konusu temel strateji doğrultusunda, Şirketin uzun vadeli öncelikli hedefleri; yeni gayrimenkullerine ilişkin kiralama ve satış gelirlerinin maksimize edilmesi, portföyde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım şekline uygun optimum fayda sağlayan projelerin geliştirilmesi ve böylece yaşanabilir, modern, güvenli, seçkin mekanlar yaratmaya devam etmek suretiyle hissedarlarımıza da nihai olarak yüksek getiri elde etmek olarak belirlenmiştir.

2023 yılının Şubat ayında yaşanan büyük deprem sonucu ülkemizde bir kez daha önemi gündeme gelen, depreme dayanıklı, doğal afetlerde zarar görmeyecek konut stokunun oluşturulması stratejisi doğrultusunda Şirketimiz projelerini geliştirmeye devam etmekte ve gerçekleştirmektedir.

Yukarıda belirtilen hedefler doğrultusunda, Şirketin 2023 yılında da birincil önceliği, devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde, makul maliyetle ve yüksek kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, portföyünde bulunan arsalar üzerinde doğru zamanda en iyi kullanım ve fayda sağlayacak, güncel talep koşullarına uygun, çağdaş, etik ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

Bu kapsamda, portföyümüzde bulunan arsalar üzerinde, değişen tüketici beklentilerine paralel, hızlı satış, pozitif nakit akış ve yüksek kârlılık esasları ile konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Merkezi lokasyona sahip Litus İstanbul Altunizade Projesi ile kendi alanında hâlihazırda marka olmuş Ömerli Kasaba Evleri'nin devamı niteliğinde olacak 165 konut/villadan oluşan Kasaba Evleri devam projesi bahsi geçen hedeflere erişim anlamında önemli bir katalizör olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca, inşaat sürecine yıl içerisinde hız kazandırılan ve 2023 yılında hayata geçmesi hedeflenen İstanbul Finans Merkezi Projesi'ndeki yatırımımızın tamamlanması ve bu gayrimenkulümüzden gelir elde edilmesi de sonuçlarımıza katkı sağlayacaktır.

Portföydeki projelerin yanı sıra, büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin güncel trendler, yatırım fırsatları ve talep durumu da yakından izlenmekte ve yatırım stratejisi doğrultusunda değerlendirilmektedir. Faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler göz önünde bulundurulmakta ve yatırım ve fonlama kararlarında kur ve faiz riski önemiyetle takip edilmekte, kur ve faiz riskinin yönetimi anlamında gerekli tedbirler alınmaktadır. Stratejik hedeflerin gerçekleşme durumu Yönetim Kurulu tarafından düzenli olarak izlenmekte, yeni koşullar dâhilinde gerektiğinde hedefler revize edilmektedir.

İş GYO'nun temel stratejisi, gayrimenkul portföyünün etkin ve dinamik olarak yönetilmesi suretiyle Şirket kârlılığını artırmak ve böylece pay sahiplerine mümkün olan en yüksek faydayı sağlamaktır.

# YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirket'te 2005 yılında oluşturulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü" yıl içerisinde sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içerisindeki koordinasyonu konusunda görevlendirilmiş olup, adı "Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü" (Bölüm) olarak değiştirilmiştir. Bölüm, Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi" ile "İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi"nden sorumlu olan Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Bölüm; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere, tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır.

Bölüm, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören Kurumsal Yönetim Komitesi ise Bölüm'ün yıl içerisinde yürüttüğü faaliyetleri aktif olarak gözetmekte ve düzenli olarak toplanmaktadır.

Bölüm'den sorumlu üst düzey yönetici aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ile pay sahipleri başta olmak üzere yatırım şirketlerinin değerlendirme ve analizleri hakkında Komite'ye bilgi vermiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ve görüşülen konulara ilişkin hazırlanan dokümanlar, toplantılar sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu'na düzenli yapılan raporlamaların yanı sıra Bölüm, "Yıllık Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Faaliyet Raporu" hazırlamakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmaktadır.

Bölüm ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekretarya işlerini yürütmektedir.

## Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü 2022 yılı içerisinde; pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi taleplerini cevaplandırmıştır.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK BÖLÜMÜ; PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMI, KAMUYU AYDINLATMA, BİLGİ VERME FAALİYETLERİ VE GENEL KURUL SÜRECİ BAŞTA OLMAK ÜZERE, **TÜM YATIRIMCI İLİŞKİLERİ FAALİYETLERİNİ ETKİN BİR BİÇİMDE YÖNETMEKTEDİR.**

Bu kapsamda yıl içerisinde, Bölüm'e ulaşan 300'ü aşkın sözlü ve yazılı bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Bölüm tarafından tutulmuştur.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölüm'ün e-posta adresi gerekse Şirket internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir. Pay sahipleri çoğunlukla Bölüm çalışanlarıyla doğrudan veya Bölüm'ün e-posta adresi üzerinden iletişime geçmekte, nadiren internet sitesinde yer alan iletişim formunu kullanmaktadır.

Pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu ve özel sektör kuruluşları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi talepleri cevaplandırılmakta, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek verilmektedir.

Şirkete ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama veya model güncelleme dönemlerinde gerekli destek verilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler

bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ile diğer finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Pay Sahipleri, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK)'nin portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Ayrıca yapılan özel durum açıklamaları, finansal sonuçlar vb. konularda Bölümün "Dağıtım Listesi" ne kayıtlı pay sahipleri veya yatırım şirketi çalışanlarına düzenli olarak gönderim yapılmıştır.

#### Genel Kurul Süreci

Şirketin "2021 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı", Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; toplantı 23 Mart 2022 tarihinde, 792,2 milyon TL sermaye karşılığı, %82,6 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve hazır bulunanlar listesi hariç tüm Genel Kurul dokümanları Türkçe ve İngilizce olarak Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır.

Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve toplantı tutanağı ayrıca Şirketler Bilgi Portalı'na da yüklenmiştir. Genel kurul süreci boyunca yapılan özel durum açıklamaları ve bildirimler, ayrıca Bölüm'ün "Dağıtım Listesi"nde yer alan yerli ve yabancı pay sahibi veya yatırım şirketleri ile de paylaşılmıştır.

Genel kurul toplantısında sorular ve cevapları, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.5. sayılı ilkesi kapsamında Şirket internet sitesinde yayımlanmakta olup, pay sahiplerinin toplantıda sorduğu sorular ve cevaplar ilgili süre içerisinde Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır.

# İÇ SİSTEMLER BİRİMİ FAALİYETLERİ

Şirketin İç Sistemler Birimi'nin kuruluş ve işleyişi, idari yapılanması, faaliyetlerinin kapsamı, çalışanlarının görev ve sorumlulukları, çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Sistemler Birimi Yönetmeliği" çerçevesinde düzenlenmiştir. 2008 yılı Kasım ayında kurulan İç Sistemler Birimi, Şirketin diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup; 2012 yılı Haziran ayından itibaren faaliyetlerini Yönetim Kurulu'na bağlı ve sorumlu olarak sürdürmektedir. Güncel durum itibarıyla; iç denetim faaliyetlerinin yanında, Şirketteki risk yönetimi, iç kontrol ve kurumsal uyum faaliyetleriyle ilişkili iş süreçleri ve raporlamalar İç Sistemler Birimi çatısı altında yerine getirilmektedir.

İç Sistemler Birimi'nin yıl içerisindeki faaliyetleri, Denetimden Sorumlu Komite tarafından onaylanan ve Yönetim Kurulu onayı ile yürürlüğe giren "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

## Denetim ve İç Kontrol Faaliyetleri

Şirketin denetim ve kontrol sistemleri; uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. İç Sistemler Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme, inceleme ve denetim çalışmaları yürütmekte; inceleme sonuçlarına dayalı olarak çeşitli analizler yapmakta ve risk odaklı denetim faaliyetleri kapsamında gerekli gördüğü alanlarda önleyici, düzeltici ve/veya iyileştirici öneriler sunmaktadır.

Bağımsız ve tarafsız bir şekilde yürütülen denetim faaliyetleri kapsamında; Şirket faaliyetleri ile ilişkili risklerin kontrol altında tutulması, Şirkette denetim kültürünün oluşturulması ve yaygınlaştırılması, buna ilaveten iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin değerlendirilmesi hedeflenmektedir.

Diğer yandan İç Sistemler Birimi tarafından, gereği halinde ve denetim

faaliyetlerinin bir uzantısı olarak; Şirket faaliyetlerinin geliştirilmesi ve faaliyetlere değer katılması amacıyla, herhangi bir idari sorumluluk üstlenmeksizin tavsiyede bulunma, yol gösterme benzeri danışmanlık faaliyetleri de yürütülmektedir.

Dönemsel ve riske dayalı olarak yürütülen denetim faaliyetleri; risk yönetimi ile kurumsal yönetim sistem ve süreçlerinin etkinlik ve verimliliğine katkı sağlayacak, Şirket kaynaklarının etkili, ekonomik ve verimli bir şekilde kullanılmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

## Risk Yönetimi Faaliyetleri

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri, 2018 yılı Eylül ayından itibaren İç Sistemler Birimi tarafından yürütülmektedir. Birimin risk yönetimi fonksiyonu kapsamında, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde tespiti, izlenmesi, ölçülmesi ve Şirket üst yönetimine

ŞİRKETİN DENETİM VE KONTROL SİSTEMLERİ; **ULUSLARARASI UYGULAMALAR, İLKELER VE ÖRGÜTLENME ÇERÇEVESİNE UYGUN OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.**

raporlaması yapılmaktadır. Buna ek olarak, Şirket risk düzenlemelerinin değişen şirket ihtiyaçları doğrultusunda gözden geçirilmesi ve gereği halinde güncellenmesi sağlanmaktadır. Üçer aylık periyotlar dâhilinde kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda; Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünlük temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgilere yer verilmekte, bu kapsamda Yönetim Kurulu'nun Şirketin faaliyetleriyle bütünlük riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar dâhilinde; ikişer aylık periyotlarda "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmaktadır.

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi:**

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve mümkün olduğunca proaktif olarak riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulmuştur. Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Komite çalışmalarını "Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev Yönetmeliği" kapsamında yürütmekte olup yıl içerisinde 7 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- İç Sistemler Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin maruz kaldığı temel risk türlerini içeren "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca, riskin erken teşhisi ve yönetimi konularını içerecek biçimde hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu", ikişer aylık dönemler itibarıyla

Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin oynamış; yasal ve içsel risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve risk yönetimi faaliyetlerinin Risk Politikası'na uyumunu da gözeterek Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

#### **Denetimden Sorumlu Komite:**

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği" doğrultusunda yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış; bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini

sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmeleri, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerin görüşlerini de almak suretiyle gözetmiş,
- Şirket İç Sistemler Birimi'nin yıllık denetim planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş,
- Yıllık denetim planında yer almamakla birlikte İç Sistemler Birimi tarafından yürütülen araştırma, inceleme, soruşturma vb. konulardaki çalışmaları takip etmiş,
- Düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim faaliyetleri ve İç Sistemler Birimince yürütülen diğer faaliyetler ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

# İNSAN KAYNAKLARI

İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirkete katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla Şirketin stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer birimler ile işbirliği içinde, iletişime açık çalışma biçimi sistematığı oluşturmuştur. Şirket bünyesinde; seçme ve yerleştirme, performans yönetimi, kariyer planlama, ücret ve yan haklar yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi insan kaynakları uygulamalarını yürütmektedir. Verimliliği artırmak ve iş yaşamının niteliğini yükseltmek amaçları doğrultusunda çalışmalarına yön veren İş GYO; kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

İş GYO'nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'nin desteğini yanlarına alarak kendilerini geliştirmekte ve

kariyer hedeflerini yönetmektedir. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışanı Geleceğin Lideri"dir.

## İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal haklarının iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve çalışanın eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

Şirketin insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; Şirket ile ortak değerleri paylaşan insan kaynağının seçilip, rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini sağlayarak ortak bir Kurum Kültürü oluşturulması amaçlanmaktadır. İnsan hakları ve çalışan haklarına saygı ve fırsat eşitliğini benimseyen İş GYO, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetenir.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler

çalışanlara bildirilmektedir. İş GYO, çalışanlarıyla ilgili verdiği tüm kararları; ırk, din, dil, etnik kimlik veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, medeni durum, yönelim, görüş veya farklılık ayrımı yapmaksızın verir. Şirket bünyesinde sendikal yapılanma bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemekle birlikte, bugüne kadar çalışanlarımızca bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir.

İş GYO, adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı ve insana yakışır çalışma hakları hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dahil etmeyi amaçlar. Kadınların ve engelli çalışanların çalışma hayatına katılımını arttırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar. 2022 yılında Şirketimizde işe yeni başlayan 12 çalışanın 5'i kadın, 1'i engelli çalışandır.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Şirket çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kurumsal sağlık sigortası sağlanmakta olup, tüm çalışanlara hayat sigortası yapılmakta ve

İŞ GYO; NİTELİKLİ, KURUM KÜLTÜRÜ VE DEĞERLERİYLE UYUMLU, ALANINDA UZMAN, GELİŞİME AÇIK, POTANSİYELİ YÜKSEK ADAYLAR ARASINDAN "DOĞRU KİŞİNİN DOĞRU İŞE YERLEŞTİRİLMESİ" PRENSİBİ ÇERÇEVESİNDE SEÇME VE YERLEŞTİRME FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMEKTEDİR.



çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunulmaktadır.

Şirket, Türk İş Hukukunun yasalar çerçevesinde düzenlediği ücretli, ücretsiz analık izinlerini, babalık iznini ve süt izinlerini eksiksiz kullandırmakta olup, çalışanlara hayatın olağan akışı içerisinde oluşabilecek farklı durumlar için yasalar dışında ek mazeret izinleri de tanımlamıştır. Ayrıca, Şirketimizde doğum izninden dönen kadın çalışanlarımızın kullanımına özel süt odası tahsis edilmiştir.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve pay sahiplerine katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir. Bu nedenle; performans değerlendirme kriterleri ve çıktı sonuçları çalışanlar ile şeffaflık ilkesi çerçevesinde paylaşılmaktadır.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

İş GYO, etkileri gerek sosyal gerek ekonomik alanda uzun süre devam eden Covid -19 pandemi salgınına 2022 yılında da kamu sağlığını ve çalışanlarının sağlık ve refahını merkezine alarak yönetmiştir. Bu kapsamda, pandemi ile mücadele kapsamındaki gelişmeler yakından takip edilmiş, iş sürekliliğini sağlayacak ve çalışanlarının sağlığını koruyacak tedbirler alınmıştır.

2022 yılı insan kaynakları yönetimi bakımından, yetenek kazanımlarının ön plana çıktığı, çalışanların maddi ve duygusal refahlarının desteklenmesine yönelik konuların gündemde olduğu bir yıl olmuştur. Bu kapsamda; Şirketimiz de yetenek kazanımı açısından 2022 yılında 12 yeni çalışanı bünyesine katmıştır. Yıl içerisinde yaşanan enflasyonist ortam

dikkate alınarak; çalışanların maddi refah seviyelerinin korunması ve satın alma güçlerinin desteklenmesi amacıyla da harcama desteği sağlanmış, ayrıca artan enerji maliyetlerinin aile bütçeleri üzerindeki etkisini de gözetenek belirli dönem için tüm çalışanlara ısınma yardımı verilmesine başlanmıştır.

Çalışanların duygusal refahlarının korunması ve artırılması açısından da Şirketimiz, çalışanlarının iş-yaşam dengesini kurabilmelerine destek olabilmek ve çalışan memnuniyetini arttırmak için hem çalışanların hem de aynı evi paylaşan aile bireylerinin yararlanabileceği "Çalışan Destek Programına" dahil olmuştur. Söz konusu çalışan destek programı kişilerin zihinsel ve duygusal refahlarını etkileyebilecek kişisel ve işle ilgili sorunlarında veya araştırma ihtiyacı hissedebileceği çeşitli alanlarda konusunun uzmanları tarafından 7/24 destek veren bir çalışan fayda programıdır.

İş GYO 2023 yılında da bir taraftan sahip olduğu kurum kültürünün ve değerlerin ışığında iş sürekliliğinden ve çalışanlarının sağlığından ve refahından taviz vermeden çalışmalarına devam edecektir.

### İŞ GYO'da Eğitim

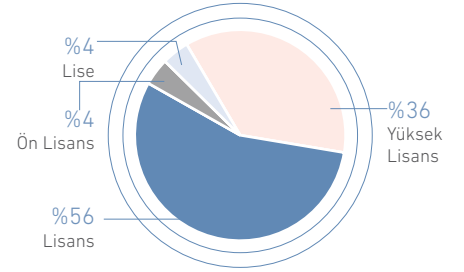
Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan memnuniyetlerinin artması, Şirketin hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır.

2022 yılında çalışanlar kendi alanlarına özel mesleki eğitimlere yönlendirilmiştir. Şirket içerisinde tüm çalışanların katılabileceği kapsayıcı eğitimler düzenlenmiştir.

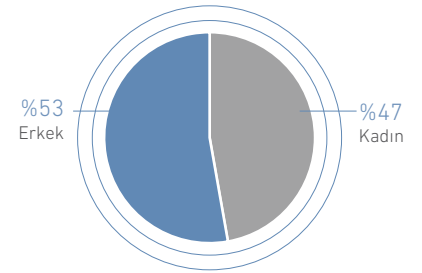
### Organizasyon Yapısı

Yıl içerisinde Şirketin organizasyon yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

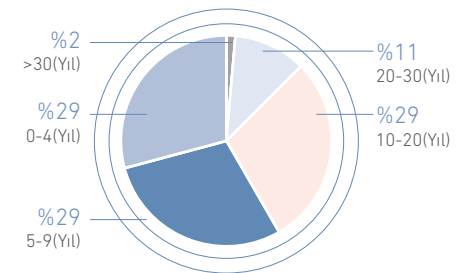
### EĞİTİM DAĞILIMI (%)



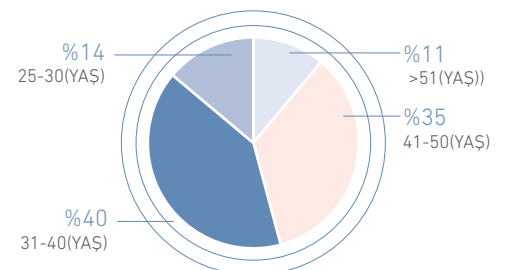
### CİNSİYET DAĞILIMI (%)



### TOPLAM İŞ GYO İŞ TECÜBESİ DAĞILIMI (%)



### YAŞ DAĞILIMI (%)



# SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR

## İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

İş GYO'nun, ana ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak; kiralama faaliyetleri, taşınmaz alım satım işlemleri ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları, ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile diğer bankacılık hizmetleri, diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

İş GYO'nun faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2022 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 172.181.936 TL'dir. Şirket 2022 yılı içerisinde ilişkili tarafı Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.'den 282.500.000 TL bedelle taşınmaz alımı gerçekleştirmiştir.

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 295.570.914 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 43.005.861 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirketin bazı taşınmazlarına Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD doları ve 5.250.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek

tesis ettirilmiştir. İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 979.580.389 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin ihraç etmiş olduğu tahvillerin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 52.962.261 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO 2022 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 25 no'lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;

"Şirketimizin, ana ortağımız Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2022 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."

## Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6 ve 1.3.7 sayılı İlkeleri Kapsamında Açıklama

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhri hissımlarının, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, Şirketimize ulaşan ve bilgilendirme gerektiren bir işlemi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Sezgin Yılmaz, İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Karluk Çetinkaya, İş Portföy Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Doğan, Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Yönetim Kurulu Üyesi ve Şirket Genel Müdürü Hasan Kimya Bolat ise Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Şirketin idari sorumluluğu bulunan bazı yöneticileri Şirketin iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nda görev yapmakta olup, söz konusu hususa yöneticilerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin



söz konusu görevleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklemek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

#### Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu üyelerine tanınan mali menfaatler ücretten oluşmakta olup, yönetim kurulu üyelerine yıl içerisinde sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 2.230 bin TL'dir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 8.498 bin TL'dir.

Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst yönetime verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarı 811 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

#### Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- 06 Ocak 2022 Tarihli ve 31711 Sayılı Resmî Gazete'de "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (Karar Sayısı: 5072)"
- 29 Ocak 2022 Tarihli ve 31734 Sayılı Resmî Gazete'de "7352 Sayılı Vergi Usul Kanunu ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"
- 25 Şubat 2022 Tarihli ve 31761 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 13 Mart 2022 Tarihli ve 31777 Sayılı Resmî Gazete'de "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 1 Nisan 2022 Tarihli ve 31796 Sayılı Resmî Gazete'de "Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"
- 19 Nisan 2022 Tarihli ve 31814 Sayılı Resmî Gazete'de "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (No: 2022-32/66)"
- 21 Nisan 2022 Tarihli ve 31816 Sayılı Resmî Gazete'de "Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"
- 13 Mayıs 2022 Tarihli ve 31834 Sayılı Resmî Gazete'de "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin

Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"

- 12 Haziran 2022 Tarihli ve 31864 Sayılı Resmî Gazete'de "Binalar İle Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliği"
- 15 Haziran 2022 Tarihli ve 31867 Sayılı Resmî Gazete'de "Çevre Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"
- 16 Haziran 2022 Tarihli ve 31868 Sayılı Resmî Gazete'de "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 28 Haziran 2022 Tarihli ve 31880 Sayılı Resmî Gazete'de "İstanbul Finans Merkezi Kanunu"
- 23 Temmuz 2022 Tarihli ve 31901 Sayılı Resmî Gazete'de "İstanbul Finans Merkezi Kanunu"
- 23 Temmuz 2022 Tarihli ve 31901 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı alanlar imar yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair yönetmelik"
- 18 Ağustos 2022 Tarihli ve 31901 Sayılı Resmî Gazete'de "Alışveriş merkezleri hakkında yönetmelikte değişiklik yapılmasına dair yönetmelik"
- 4 Ağustos 2022 Tarihli ve 31913 Sayılı Resmî Gazete'de "Ön ödemeli konut satışları hakkında yönetmelikte değişiklik yapılmasına dair yönetmelik"

yayımlanmış olup; adı geçen mevzuat değişiklikleri İş GYO faaliyetleri açısından değerlendirilmekte ve mevzuatlara uyum için gerekli görülen tüm çalışmalar yapılmış ya da yapılmaktadır.

# HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

## Vergi Danışmanı

PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

## Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

## Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

## Portföy Yönetim Şirketi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

## Aracı Kurum

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

## 2022 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## 2022 Yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler

İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. (İŞMER)

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

## Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır.

Şirket ve Şirketin hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

# KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir. Toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikamız doğrultusunda, İş GYO olarak çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağımıza alan, öncelikli konularımız çerçevesinde çocukların donanımını artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikamız oluşturulmuş; politika Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirket kurumsal internet sitesi aracılığıyla açıklanmıştır. Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikamızın temelinde, çağdaş insan ve kentlere yakışan mekân oluşturma misyonumuz ile çalışmalarımızı sürdürmemizin sonucu olan çevremizi değiştirme, dönüştürme etkimiz ve gücümüz yer almaktadır. Yaşadığımız dünyaya, yaşadığımız topluma ve insanımıza karşı sorumluluğumuzu

yerine getirirken tüm paydaşlarımız nezdinde değer yaratma önceliğimiz ve çalışanlarımızın toplumsal sorunlara duyarlılığı doğrultusunda çözüm üretme yetkinliklerimizi kullanıyor, odaklandığımız ve etkilediğimiz alanlarda değişim yaratacak toplumsal değer üretmeyi ilke ediniyoruz.

## BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dâhilinde bağışta bulunabilir.

Şirket'in sosyal sorumluluğunu yerine getirme konusundaki hassasiyetinin kamuoyundaki algılanmasına olumlu yönde katkı sağlanması amacıyla; maddi ya da gayri maddi yarar sağlama şartı aranmaksızın;

Eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konularıyla ilgili olarak veya ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetlerle ilgili olarak bağış yapılabilir.

## Yıl İçerisinde Yapılan Bağışlar

Şirketimizin Genel Kurul tarafından belirlenen 2022 yılı bağış bütçesi 500 bin TL'dir.

Yıl içerisinde, Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği(GYODER)'nin, Marmara Üniversitesi, Göztepe Kampüsü bünyesinde atıl olarak yer alan Bankacılık ve Sigortacılık Yüksekokulu binasının kız yurduna dönüştürülmesine ilişkin yürüttüğü sosyal sorumluluk projesi kapsamında 100 bin TL tutarında nakdi bağış yapılmış olup, Genel Kurul'da söz konusu hususta pay sahiplerine bilgi verilecektir.

# PORTFÖY BİLGİLERİ



## GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

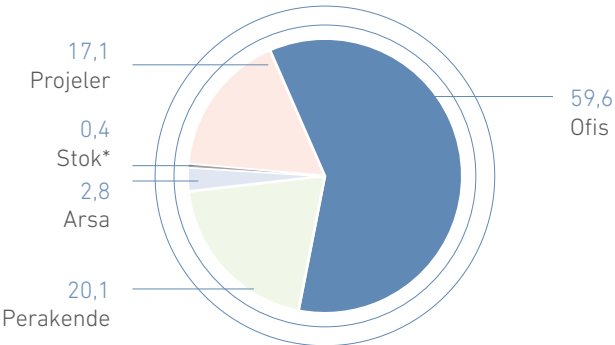
İstanbul İş Kuleleri (Kule 2 & Kule 3)  
İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi  
Ankara İş Kulesi  
İstanbul Maslak Ofis Binası  
İstanbul Taksim Ofis Lamartine  
Ege Perla Ofis Üniteleri  
Gayrettepe Binası

**OFİS**

İstanbul Kanyon AVM  
İzmir Ege Perla AVM  
İstanbul Marmara Park AVM  
İstanbul Kule Çarşısı  
Diğer (Muğla Marmaris Mallmarine AVM, İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı)

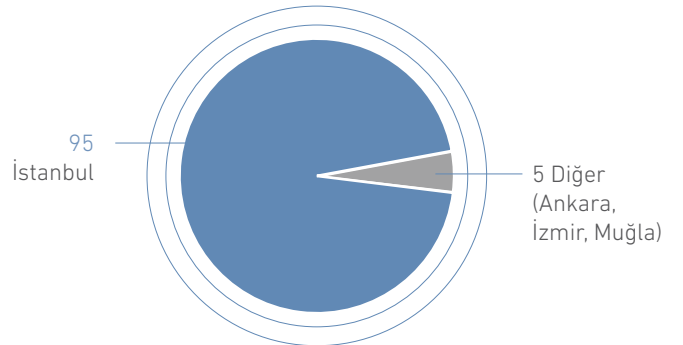
**ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

## GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERİ DAĞILIMI (%)



\*Manzara Adalar, Ege Perla ve İnistanbul'da satışta olan ünitelerden oluşmaktadır.

## GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERİ BÖLGE DAĞILIMI (%)





Kartal Manzara Adalar (38 adet konut)  
İstanbul İnistanbul (2 adet konut)

İstanbul Finans Merkezi Projesi  
Litus İstanbul Altunizade Konut Projesi  
İstanbul Tuzla Konut Projesi

### KONUT

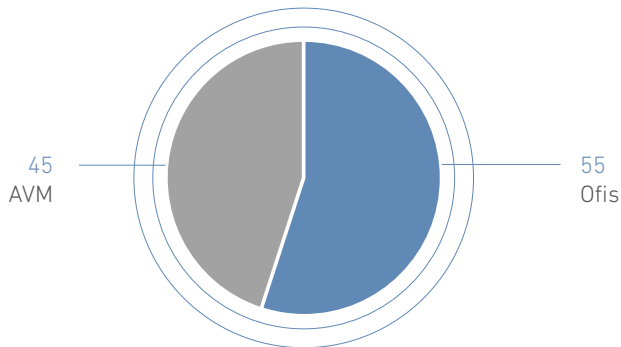
### GAYRİMENKUL PROJELERİ

İstanbul Levent'te İş Kuleleri Önündeki Arsalar (7.613 m<sup>2</sup>)  
İstanbul Çekmeköy'de Bulunan Arsalar (65.302,65\* m<sup>2</sup>)

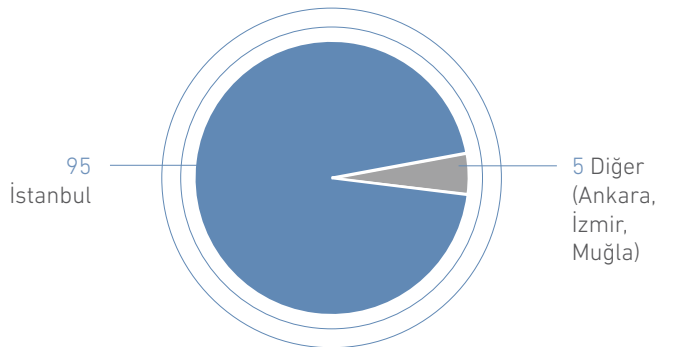
### ARSALAR

\*Yapı ruhsatı alımı için yapılan ifraz ve terkler sonrası kalan net arsa metrekaresidir.

### KİRA GELİRİ - TÜR DAĞILIMI (%)



### KİRA GELİRİ - BÖLGE DAĞILIMI (%)





## İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ

(Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı)



### Lokasyon:

İstanbul-Beşiktaş, Levent

### Portföye Giriş Tarihi:

1999

### Brüt Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>):

59.827

### Ekspertiz Değeri (TL):

4.012.570.000

## İSTANBUL TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ



### Lokasyon:

İstanbul-Tuzla

### Tamamlanma Tarihi:

2015

### Brüt İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>):

184.653

### Ekspertiz Değeri (TL):

3.918.340.000





## İSTANBUL KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ



### Lokasyon:

İstanbul-Şişli, Levent

### Açılış Tarihi:

2006

### Brüt Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>):

47.121\*

### Ekspertiz Değeri (TL):

1.400.000.000 \*\*

**BREEAM®**

\* AVM toplam brüt kiralanabilir alandır.

\*\* İş GYO payı tüm AVM'de %50 olup, İş GYO payının değeri verilmiştir.

## İZMİR EGE PERLA

(AVM ve Ofis)



### Lokasyon:

İzmir-Konak

### Tamamlanma Tarihi:

2017

### Brüt Alan (m<sup>2</sup>):

23.096 (AVM) / 804 (8 adet ofis)

### Ekspertiz Değeri (TL):

371.325.000 (AVM) / 36.270.000\* (Ofis)



\* AVM ile portföydeki ofislere ait değerdir

**Lokasyon:**

İstanbul-Esenyurt

**Açılış Tarihi:**

2012

**Ekspertiz Değeri (TL):**

915.000.000\*

**Lokasyon:**

Ankara-Çankaya

**Portföye Giriş Tarihi:**

1999

**Brüt Alan (m<sup>2</sup>):**

28.998

**Ekspertiz Değeri (TL):**

381.000.000

\* 110 parselde bulunan Marmara Park'ın bitişiğinde yer alan 102 ve 103 parseller ile birlikte değeridir.

## İSTANBUL MASLAK OFİS BİNASI

İSTANBUL TAKSİM OFİS  
LAMARTİNE*ofis  
Lamartine***Lokasyon:**

İstanbul-Sarıyer, Ayazağa

**Portföye Giriş Tarihi:**

2001

**Brüt Alan (m<sup>2</sup>):**

13.559

**Ekspertiz Değeri (TL):**

515.000.000

**Lokasyon:**

İstanbul-Beyoğlu

**Tamamlanma Tarihi:**

2013

**Brüt Alan (m<sup>2</sup>):**

4.624

**Ekspertiz Değeri (TL):**

373.000.000

## İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ



### Lokasyon:

İstanbul-Ümraniye

### Yatırım Bedeli (USD):

103.000.000\*

### Ekspertiz Değeri (TL):

1.735.642.000

### Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>):

33.000

\*Finansman ve KDV hariç bedeldir. Yatırım dönemi 2012-2023'tür.

## LİTUS İSTANBUL KONUT PROJESİ



### Lokasyon:

İstanbul-Üsküdar, Altunizade

### Yatırım Bedeli (USD):

68.000.000\*

### Ekspertiz Değeri (TL):

352.312.500\*\*

### Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m<sup>2</sup>):

30.135 (98 Konut) / 5663 (Ofis/Ticari Alan)

\*Finansman ve arsa hariç yatırımın tamamına ilişkin bedeldir. Yatırım dönemi 2021-2023'tür.

\*\* İş GYO %50 oranında mülkiyet hakkına sahip olup, ekspertiz değeri İş GYO payını yansıtmaktadır.

## TUZLA KONUT PROJESİ

**Lokasyon:**

Tuzla

**Yatırım Bedeli (USD):**

190.000.000\*

**Ekspertiz Değeri (TL):**

715.000.000

\*Finansman ve KDV hariç bedeldir.

# YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna:

## 1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2022-31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

## 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## 3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2021-31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 30 Ocak 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

## 4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
  - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
  - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
  - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.



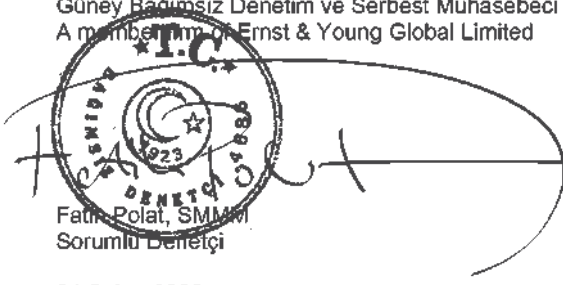
### 5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

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



Fatih Polat, SMMM  
Sorumlu Denetçi

24 Şubat 2023  
İstanbul, Türkiye

# OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2022 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2022 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu'nun okunması,
3. 2022 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2022 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
5. 2022 yılı karının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
6. Yönetim Kurulu üye sayısının ve görev süresinin belirlenmesi, belirlenen üye sayısına göre seçim yapılması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
8. Denetçinin seçilmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
10. 2022 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi, 2023 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi ve ilgili yıl içinde yapılan bağışın onaya sunulması,
11. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
12. Dilekler ve kapanış.

# ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## Pay Sahiplerimiz

2022 yılında, Covid-19 pandemisinin ardından gelen Ukrayna-Rusya savaşının da etkisiyle, dünyada hem ekonomik hem de politik olarak yepyeni bir sürece girilmiştir. Dünyayı sarsan savaş global ekonomiyi yeni sorunlarla yüz yüze getirmiştir. Savaşın enerji ve emtia fiyatlarını yüksek oranda artırması, pandemi döneminde uygulanan genişlemeci politikaların talebe etkisi ve arz sorunlarının devam etmesi küresel enflasyonu son 40 yılın en yüksek seviyelerine taşımıştır. Enflasyondaki yükselişi kontrol altına almak için, başta FED olmak üzere birçok merkez bankası varlık alımlarını sonlandırarak faiz oranlarını hızla yükseltmiş ve sıkı para politikası uygulamasına geçmiştir.

Türkiye ekonomisi bu tablodan etkilenmiş olsa da 2022 yılında dünya ortalamasına göre yüksek bir büyüme oranı yakalamıştır. 2022'de Türkiye ekonomisinde büyüme canlı iç tüketimin ve ihracatın etkisiyle yılın ilk dokuz ayında daha çok ilk yarıdaki hareketlilikle yıllık bazda %6,2 büyümüştür. Ancak, yılın üçüncü çeyreği ile birlikte ekonomik aktivitede zayıflama ön plana çıkmış; bir önceki çeyreğe göre ekonomide daralma gözlenmiştir.

Küresel ve ulusal ekonomik gelişmelerin Türkiye gayrimenkul piyasalarına etkisi gayrimenkulün tüm alanlarına farklı şekillerde yansımıştır.

Konut piyasasında, yüksek enflasyon oranları ve arz darlığı sebebiyle, konut fiyatları ciddi oranda artış göstermiştir. Fiyat artışları ile birlikte, kredilerde yaşanan yavaşlamanın gayrimenkul talebine yansımaları, 2022'nin son çeyreği açıklanan sosyal konut projesi ve konut kredisi kampanyalarına ilişkin beklentilerin taleplerde ertelemeye yol açması gibi olumsuzlukların konut satışlarına etkisi sınırlı kalmış ve 2022 yılı konut satışları önceki iki yıldaki seviyesini korumuştur.

Şirketimiz, güçlü bilanço yapısı ve finansal yeterliliklerinin yanı sıra TL cinsi borçlanma maliyet avantajı ile kaldıraç imkanlarından da faydalanarak yeni gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmeye, nitelikli gayrimenkul portföyünü genişletmeye ve etkin şekilde yönetmeye devam etmiştir. Şirket portföyünde bulunan ofis alanlarında boşluk oranlarında düşüş, kira rakamlarında ise artış kaydedilmiştir. AVM ve perakende alanlarında ise ziyaretçi sayılarında kayda değer bir ziyaretçi ve ciro artışı gözlemlenmiştir.

Sektörde gözlenen iyileşme Şirket kira gelirlerine de yansımış ve Şirketin üst hakkı dahil kira gelirleri 2022 yılında bir önceki yıla göre %54 oranında artış göstermiştir.

31.12.2022 itibarıyla,

Aktiflerimiz 17.417,2 milyon TL,

Özkaynaklarımız 13.920,2 milyon TL,

Toplam portföy değeri 17.246 milyon TL,

Gayrimenkul portföy büyüklüğü 15.305 milyon TL

olarak kaydedilirken net dönem kârımız ise 8.364,2 milyon TL olarak kaydedilmiştir.

Tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla,

İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu

# KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Yönetim Kurulu'nun 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 Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,

Şirketin 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 Kurulu'nun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır. Kâr payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

## 2021 Yılı Dönem Kârına İlişkin Bilgi

Şirketin 23 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu'nun 2021 yılı dönem kârının dağıtımına ilişkin kâr payı dağıtım önerisi çerçevesinde, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına, sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

# YÖNETİM KURULU'NUN 2022 YILI KARININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KAR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ

## Yönetim Kurulu'nun 2022 yılı Kârının Dağıtımına İlişkin Kâr Payı Dağıtım Önerisi

Sermaye piyasası mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası uyarınca;

- Yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulması,
- Sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılması önerilmektedir.

### İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2022 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)

	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		958,750,000
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		82.588.774,35
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.
3. Dönem Kârı	8.364.189.262,00	429.879.698,54
4. Vergiler (-)	0,00	0,00
5. Net Dönem Kârı (=)	8.364.189.262,00	429.879.698,54
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	21.493.984,93	21.493.984,93
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	8.342.695.277,07	408.385.713,61
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	100.000,00	
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	8.342.795.277,07	
11. Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
- Nakit	0,00	
- Bedelsiz	0,00	
- Toplam	0,00	
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13. Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
- Çalışanlara	0,00	
- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	
16. Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	
17. Statü Yedekleri	0,00	
18. Özel Yedekler	0,00	
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	8.342.695.277,07	408.385.713,61
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

### İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin 2022 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu

GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI		
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)		ORAN (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)
NET	A	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0
	B	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0
	TOPLAM	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0

# KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve ilkelere uyumu gözeterek Şirket, ilkelerin dört ana unsuru olan eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimseyerek faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu kapsamda Şirket, pay sahipliği haklarının kullanımı ve kamunun aydınlatılması konularında ilgili düzenlemeler çerçevesinde hareket etmekte, tüm menfaat sahipleriyle olan ilişkilerin kamuya açıklanmış "Etik Kurallar" çerçevesinde yürütülmesini gözetmekte ve Şirket Yönetim Kurulu oluşturulan Komiteler ve mekanizmalar kapsamında faaliyetlerini ilkelere uyumlu olacak şekilde yürütmektedir.

Şirketin Yatırımcı ilişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri ile genel kurul işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımını ilgilendiren süreçleri etkin bir biçimde yönetmiştir. Bölüm, söz konusu süreçlere ilişkin hususların kamuya açıklanmasında aktif olarak görev almış, Şirket internet sitesinin pay sahiplerini yakından ilgilendiren bölümlerinin güncel tutulmasını sağlayarak pay sahipliği haklarının kullanımını gözetmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere, 1'i icrada görevli, 9 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmekte olup; yıl içerisinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında görev süresi dolan 3 üyenin yerine yeni üyeler seçilirken, görev süresi dolan diğer 6 üye yeniden seçilerek görevlerine devam etmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin kaç yıldır Şirket Yönetim Kurulu'nda görev aldığı, Şirket dışı görevleri gibi bilgiler üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer almaktadır.

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, yıl içerisinde düzenli olarak toplanmış; yönetim kurulu toplantılarının ikisi hariç tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiş ve kararlar katılanların oy birliğiyle alınmıştır.

Yönetim Kurulu bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, Komiteler faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumlulukları kapsamında etkin olarak yürütmüş, hazırlanan raporlar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar ile Yönetim Kurulu'nun çalışmalarına katkıda bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirkette Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, Komite başlıca görevleri kapsamında kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri takip etmekte, Şirketin ilkelere uyumunu izlemekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini yaparak gerekli çalışmaları yürütmekte ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunarak kurumsal yönetim sisteminin sürekli olarak iyileştirilmesinde aktif rol oynamaktadır.

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmiş, rapora bağlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca, Yönetim Kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlerin belirlenmesine ilişkin tavsiye niteliğinde karar alıp, Yönetim Kurulu'na öneride bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içerisinde ayrıca Şirketin Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında görevlendirilmiştir. Komite, bu kapsamda revize edilen çalışma esasları çerçevesinde Şirketin ÇSY konularını önceliklendirmiş ve ÇSY Politikalarını oluşturmuş; yıl içerisinde ÇSY kapsamında yürüttüğü faaliyetleri Yönetim Kurulu'na raporlamıştır.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmiş, Şirket iç sistemlerinin işleyişini ve etkinliğini rapora bağlamıştır.

Şirket, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir.

Şirket, uyulması zorunlu olmayan ilkelere; 3.2.2., 3.3.5., 4.2.8., 4.4.2., 4.4.7., 4.6.1., 4.6.5. sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.5.2., 3.2.1., 4.3.9., 4.5.5. sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır. Yıl içerisinde, kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketin ilkelere uyum durumuna ve kısmen uyum sağlanan ve uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir. Kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanmayan gönüllü ilkeler genel olarak; kapsamlı düzenleme gerektiren, ülkemizde çok fazla uygulama örneği olmayan veya mevcut Şirket ölçeği veya Yönetim Kurulu yapılanması kapsamında ilave düzenleme yapılmamış konulara ilişkin olup, Şirketin ilgili ilkelere uyum sağlama konusunda yakın vadede bir planı bulunmamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Platformu ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) aracılığıyla kamuya duyurulan 2022 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı ilişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.



# KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
<b>1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
<b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
<b>1.3. GENEL KURUL</b>						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7- İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu'nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8- Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10- Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11- Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
<b>1.4. OY HAKKI</b>						
1.4.1- Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2- Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3- Şirket, beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.
<b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2- Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.					X	Mevcut yasal düzenlemeler dışında, genel ülke uygulamalarına paralel olarak, Şirket Ana Sözleşmesi'nde azlık haklarına ilişkin ilave düzenleme bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in kamuya açıklanmış Etik Kuralları çerçevesinde pay oranına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilmekte, eşit davranılmakta ve pay sahipliği haklarının kullanılmasına konusunda ilgili düzenlemelere riayet edilmektedir. Azlık haklarının Ana Sözleşmede düzenlenerek genişletilmesine ilişkin bir plan bulunmamaktadır.

# KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
<b>1.6. KÂR PAYI HAKKI</b>						
1.6.1- Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2- Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3- Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4- Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
<b>1.7. PAYLARIN DEVRİ</b>						
1.7.1- Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
<b>2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ</b>						
2.1.1.- Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2- Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4- Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
<b>2.2. FAALİYET RAPORU</b>						
2.2.1- Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	X					
2.2.2- Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
<b>3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4- Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5- Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
<b>3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>						
3.2.1- Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X			Çalışanların yönetime katılımı, Ana Sözleşme veya Şirket içi Yönetmeliklerde düzenlenmemiştir. Şirket'in mevcut yapılanması kapsamında, Şirket yöneticileri ihtiyaç duyulması halinde Yönetim Kurulu toplantılarına katılım göstermektedir. Bunun dışında Şirket, çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmakta ve çalışanların görüş ve önerilerini iletebilecekleri platform ve mekanizmaları oluşturmaktadır. Şirketin organizasyonel yapılanması kapsamında mevcut uygulamaların Şirketin ihtiyaçlarını karşıladığı düşünüldüğünden, bu konuya ilişkin ilave bir düzenleme yapılması düşünülmektedir.
3.2.2- Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.		X				Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerinin alınması gözetilmekle birlikte, Şirketin iş süreçleri kapsamında söz konusu yöntemler tüm menfaat sahipleri bazında uygulanamamaktadır.
<b>3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>						
3.3.1- Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3- Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4- Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5- Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.			X			Çalışanları etkileyebilecek kararlar ve düzenlemeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirketin ölçeği gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, başka sendikalarla da iletişime geçilmemiştir.
3.3.6- Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7- Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8- Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X					
3.3.9- Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					

## KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
<b>3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER</b>						
3.4.1- Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3- Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4- Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
<b>3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK</b>						
3.5.1- Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
<b>4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ</b>						
4.1.1- Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2- Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
<b>4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI</b>						
4.2.1- Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2- Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3- Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4- İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5- Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7- Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.2.8- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X				Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri, görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak bağlı olduğumuz Gruptaki şirketlerin sigortalı sıfatıyla yer aldığı şemsiye sorumluluk sigorta poliçesi kapsamında sigortalanmış olmakla birlikte, sigorta bedeli sermayenin %25'ini aşan bir tutar olarak belirlenmemiştir.
<b>4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI</b>						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.					X	Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlememiş ve bu kapsamda bir politika oluşturmamış olmakla birlikte, Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Diğer yandan, yönetim kurulu üyeleri seçilirken Şirket'in faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik verilmekte, bu kapsamda da kadın üye sayısına ilişkin bağlayıcı bir politika belirlenmesi tercih edilmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda 2012 yılından itibaren kadın üye bulunmakta olup, mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında ise bir kadın üye bulunmaktadır (kadın üye oranı %11). Kadın yönetim kurulu üyeleri için hedef belirlenmesi veya politika oluşturulmasına ilişkin olarak yakın zaman içerisinde aksiyon alınması planlanmamaktadır.
4.3.10- Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
<b>4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ</b>						
4.4.1- Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2- Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.					X	Yönetim Kurulu toplantıları, Şirket Ana Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu çalışma esasları uyarınca gerçekleştirilmekte olup, söz konusu düzenlemelerde toplantılara ilişkin belgelerin gönderilmesine ilişkin asgari bir süre tanımlanmamıştır. Ancak, Şirkette, Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin ilgili rapor ve dokümanların hazırlanarak Yönetim Kuruluna iletilmesinden sorumlu Raportörlük Birimi bulunmakta olup, Şirketin mevcut uygulamaları kapsamında toplantı gündemine ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantı tarihinden asgari 1 hafta öncesinde Yönetim Kurulu üyelerinin tamamına gönderilmesine özen gösterilmektedir. Yönetim Kurulu Çalışma Esasları'nın güncellenmesi hususu gündeme geldiğinde, çalışma esaslarında konuya ilişkin asgari süre tanımlanması planlanmaktadır.
4.4.3- Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarının ikisi hariç tamamına tüm üyeler katılmıştır. Toplantıya katılmayan üyelerin yazılı görüşü olmamıştır.

## KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.4.4- Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5- Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6- Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7- Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu adaylarının değerlendirilmesi kapsamında ilgili düzenlemeler uyarınca hareket edilmektedir. Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri Şirket dışında aldığı görevleri de içermekte olup, pay sahiplerine genel kurul toplantısında üyeler hakkında bilgi verilmektedir. Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiş olduğundan Şirket dışında görev alma konusunun sınırlandırılması düşünülmektedir.
<b>4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</b>						
4.5.5- Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.



	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.5.6- Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7- Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/ kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komiteler 2022 yılı içerisinde danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8- Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
<b>4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b>						
4.6.1- Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X				Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır. Ancak, Yönetim Kurulu üyeleri yönetim kurulu toplantıları ve Kurul bünyesinde oluşturulan Komite toplantılarına fiilen katılım göstererek, gerek Yönetim Kurulu'nun gerekse Komitelerin müzakere ve karar alma süreçlerinde aktif olarak rol almakta, Şirketin strateji belgesini hazırlamak suretiyle Şirketin stratejik hedeflerini belirlemektedir. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkinliğini yıllık bazda gözden geçirmekte ve rapora bağlamaktadır. Ayrıca, Şirketin faaliyet ölçüğü ve Yönetim Kurulu'nun aktif işleyişi dikkate alındığında, performans değerlendirmesi konusunda ayrı bir uygulamaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
4.6.4- Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.		X				
4.6.5- Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar toplu olarak, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar'da ve Yönetim Kurulu ve üst yönetim bazında yıllık Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul toplantılarında belirlenmekte olup, her Yönetim Kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabi olduğundan Yönetim kurulu için üye bazında ödenen ücret kamuoyunun bilgisi dâhilindedir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretlerin, gerek mevcut ülke uygulamaları gerekse iş gücü piyasası rekabet koşulları çerçevesinde kişi bazında açıklanması tercih edilmemektedir.

# KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

## 1. PAY SAHİPLERİ

### 1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Şirket yatırımcı konferansı düzenlememiş ve herhangi bir yatırımcı konferansına katılmamıştır. Yatırım şirketleriyle ağırlıklı olarak telekonferans/video konferans olmak üzere toplantılar gerçekleştirilmiştir.
--	---

### 1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0

### 1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1004129">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1004129</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1011121">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1011121</a>
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Hazırın cetveli dışındaki genel kurul dokümanları (toplantı daveti, gündem, vekaletname örneği, bilgilendirme dokümanı, Yönetim Kurulu'nun Kâr Payı Dağıtım Önerisi, Yönetim Kurulu Üye Adayları, genel kurul sonuçları) eş anlamlı olarak sunulmaktadır.

İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/995065">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/995065</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1057605">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1057605</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1078637">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1078637</a>
--	---

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları

Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
--	---

Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/192006">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/192006</a>
--	---

Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi

Madde 22	2021 yılına ilişkin Genel Kurul toplantısına, pay sahipleri ve temsilcileri dışında Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmış ve Şirket çalışanları ise Şirketimizin bilgisi dâhilinde toplantıya gözlemci olarak katılım göstermiştir.
----------	--

### 1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır.
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%52,06

### 1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır.
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-

### 1.6. Kâr Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'nun, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulması ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1012342">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1012342</a>
---

Genel Kurul Toplantıları									
Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekâleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönettilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
23/03/2022	0	%82,63	%5,26	%77,37	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Davetleri> 23 Mart 2022 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısına İlişkin Dokümanlar> Sorulan soru ve cevaplar	-	231	<a href="https://www.kap.org.tr/Bildirim/1012342">https://www.kap.org.tr/Bildirim/1012342</a>

## 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları

"Kurumsal" ve "Yatırımcı İlişkileri" bölümleri

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm

Doğrudan payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin "Kurumsal>Ortaklık Yapısı" bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller

Türkçe ve İngilizce

### 2.2. Faaliyet Raporu

#### 2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı

"Yönetim Kurulu", "Üst Yönetim" ve "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları"

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Toplantıları

ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlerle ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar/Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Bulunmamakta olup, bu bilgiye "Sermaye ve Ortaklık Yapısı" bölümünde yer verilmiştir.

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

"İnsan Kaynakları" ve "Kurumsal Sosyal Sorumluluk"

## 3. MENFAAT SAHİPLERİ

### 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar

Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı

-

İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı

Denetimden Sorumlu Komite

Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri

<https://www.isgyo.com.tr/iletisim/etik-hat-iletisim-formu/>

### 3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı

-

Çalışanların temsil edildiği yönetim organları

-

## KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

### 3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü

Şirket organizasyon yapısı ve mevcut uygulamalar, her yönetici pozisyonuna altında bağlı çalışanın yetiştirilmesi ve yönetici aday olarak değerlendirilmesi şeklinde olup, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir.

Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

"İnsan Kaynakları" bölümü ve "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümü

Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı

Pay edindirme planı bulunmuyor.

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

"İnsan Kaynakları" bölümü ve "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümü

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı

-

### 3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler

Kurumsal sosyal sorumluluk raporu bulunmamaktadır. Şirket, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularına ilişkin olarak ÇSY Politikalarını oluşturmuş ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politikalara ve Şirketin Sürdürülebilirlik Uyum Çerçevesine Şirket internet sitesinin Kurumsal/Sürdürülebilirlik bölümünden ulaşılabilir.

İrtikap ve rüşvet de dâhil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Menfaat sahiplerinin yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri bildirebilmesi için Etik Hat oluşturulmuştur. Şirketin Etik Kurallarında konuya ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Şirket içi düzenlemelerde çalışanlara ilişkin menfaat sağlama yasağı bulunmaktadır. Söz konusu hususlar, Şirketin mevcut denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir. Şirketin Hediye ve Ağırlama Politikası ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası bulunmakta olup, söz konusu düzenlemeler tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

## 4. YÖNETİM KURULU-I

### 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi

-

Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı

-

Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği

Evet

Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği

Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı kapsamında; Yönetim Kurulu üyesi Sezgin Yılmaz Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi Kubilay Aykol ise Başkan Vekili seçilmiş olup, Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince ve komitelerin çalışma esasları çerçevesinde görev yapmak üzere komitelerin üye seçimleri yapılmıştır. Bu kapsamda; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Arzu Erdem Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde Başkan, Denetimden Sorumlu Komite'de üye olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik Kurumsal Yönetim Komitesi'nde Başkan olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi İlkay Arıkan Denetimden Sorumlu Komite'de Başkan, Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak; Yönetim Kurulu Üyeleri Kubilay Aykol ve Murat Doğan Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Görev dağılımı dışında yetki devri yoktur. Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getirmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Şirketin Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamında görevlendirilmiştir.

İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı

3

Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası

İç Sistemler Birimi Faaliyetleri

Yönetim kurulu başkanının adı

Sezgin Yılmaz

İcra başkanı/genel müdürün adı

Hasan K. Bolat

Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı

-

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarar, sermayenin %25'inin altında bir bedelle sigorta edilmiştir. Konuya ilişkin KAP açıklaması yapılmamıştır.

Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı

-

Kadın üyelerin sayısı ve oranı

Kadın üye sayısı 1 olup, oranı %11'dir.

#### Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/ Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Sezgin Yılmaz	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	9/8/2020	-	-	-	Evet
Murat Karluk Çetinkaya	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	7/10/2020	-	-	-	Evet
Prof. Dr. Arzu Erdem	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	3/21/2018	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1011121">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1011121</a>	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	3/23/2022	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1011121">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1011121</a>	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
İlkay Arıkan	İcrada görevli değil	Bağımsız Üye	3/23/2022	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1011121">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1011121</a>	Değerlendirildi.	Hayır	Evet
Hasan K. Bolat	İcrada görevli	Bağımsız değil	3/23/2022	-	-	-	Evet
Özcal Korkmaz	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	4/29/2020	-	-	-	Evet
Kubilay Aykol	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	10/1/2021	-	-	-	Evet
Murat Doğan	İcrada görevli değil	Bağımsız değil	12/8/2014	-	-	-	Evet

## 4. YÖNETİM KURULU-II

### 4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı

Yönetim Kurulu yıl içinde 5 kez toplanmıştır

Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı

%93

Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı

Evet

Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu

Yönetim Kurulu toplantısına ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantıdan asgari 1 hafta öncesinde tüm üyeler ile paylaşılmasına özen gösterilmektedir.

## KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	"Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Ana Sözleşme" ve "Kurumsal>Yönetim Kurulu>Yönetim Kurulu Çalışma Esasları"
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Söz konusu hususa ilişkin bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır.

### 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu / "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/363253">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/363253</a> <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074633">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1074633</a>

### Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi	Prof. Dr. Oğuz Cem Çelik	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Kubilay Aykol	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	İlkay Arıkan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ayşegül Şahin Kocameşe	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Prof. Dr. Arzu Erdem	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Kubilay Aykol	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite	İlkay Arıkan	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Prof. Dr. Arzu Erdem	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi

### 4. YÖNETİM KURULU-III

#### 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri



#### 4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"2022 yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri" bölümü
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı.	Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesi Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Yönetim kurulu üyelerinin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi çerçevesinde Genel Kurul'da belirlenmektedir. Şirketin çalışanlar ile her kademedeki yöneticileri kapsayan ücretlendirme politikası Şirket internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler" ve ""Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yönetim Kurulu ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler"

Yönetim Kurulu Komiteleri-II				
Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi	%80	%40	Komite yıl içinde 11 kez toplanmış olup, Covid-19 nedeniyle fiziki toplantı yapılamamıştır	10
Riskin Erken Saptanması Komitesi	%100	%33	Komite yıl içinde 7 kez toplanmış olup, Covid-19 nedeniyle fiziki toplantı yapılamamıştır	7
Denetimden Sorumlu Komite	%100	%100	Komite yıl içinde 8 kez toplanmış olup, Covid-19 nedeniyle fiziki toplantı yapılamamıştır	7

# SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Şirketin sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) Politikaları ve düzenlemeleri Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Şirketin ÇSY konuları, riskleri ve fırsatları ile hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.

Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Şirketin ÇSY Politikaları kapsamında 2022 yılı içerisinde gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, Komite tarafından hazırlanan rapor ile Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Şirket, 2022 yılı Faaliyet Raporunda sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.

Şirket, uygulanması gönüllülük esasına dayalı sürdürülebilirlik ilkelerinden; B12, B13, B14, B15, B20, C1.10, D1, D2 sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, A2.3, B4 sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır.

Şirketin gönüllülük esasına dayalı sürdürülebilirlik ilkeleri uyum durumunu gösteren "Sürdürülebilirlik Raporu" Kamuyu Aydınlatma Platformu ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) aracılığıyla kamuya duyurulmuştur. Söz konusu rapor kapsamında kısmen uyum sağlanan ilkeler ile uyum sağlanamayan ilkelere ilişkin detaylı açıklamalara "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"nde yer verilmektedir.

2022 yılına ilişkin "Sürdürülebilirlik Raporu" ve "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" Faaliyet Raporu'nun yanı sıra ayrıca Şirket internet sitesinde "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümünde pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

# SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

		Uyum Durumu				Bağlantı
		Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
<b>A. Genel İlkeler</b>						
<b>A1. Strateji, Politika ve Hedefler</b>						
A1.1	Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	x				Şirketin öncelikli ÇSY konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan "Sürdürülebilirlik Politikası" ve "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası" başta olmak üzere kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir.
	Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	x				Şirketin, Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilen Sürdürülebilirlik Politikası, Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası, Rüşvetle Mücadele Politikası, Hediye ve Ağırhlama Politikası, Tedarikçi Yönetimi İlkeleri, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası, İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası ve Müşteri Memnuniyeti Politikası bulunmakta olup, söz konusu düzenlemeler kamuya açıklanmıştır.
A1.2	ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.	x				Şirketin ÇSY hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.
<b>A2. Uygulama/İzleme</b>						
A2.1	ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	x				Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur. Söz konusu husus KAP açıklaması ile duyurulmuştur.
	Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	x				Kurumsal Yönetim Komitesi, 2022 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu'na sunmuştur.
A2.2	ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları ve kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket, ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır.
						2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
						2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
						2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz		
A2.3	ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.		x			Şirket ÇSY politikalarını 2022 yılında oluşturmuştur. ÇSY kilit performans göstergelerinin belirlenmesi hususu ilerleyen dönemlerde değerlendirilecektir.	
A2.4	İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket, iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetleri kamuya açıklamıştır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
<b>A3. Raporlama</b>							
A3.1	Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	x				Şirket, 2022 yılı Faaliyet Raporu'nda sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunular/yillik-faaliyet-raporlari/">https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/raporlar-ve-sunular/yillik-faaliyet-raporlari/</a>
A3.2	Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında BM 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam, Toplumsal Cinsiyet Eşitliği, Temiz Su ve Sanitasyon, Erişilebilir ve Temiz Enerji, İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme, Sürdürülebilir Şehirler ve Topuluklar, Sorumlu Üretim ve Tüketim, İklim Eylemi ve Barış, Adalet ve Güçlü Kurumları desteklemektedir.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
A3.3	ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.				x	ÇSY konularında, Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikte olan veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek dava bulunmamaktadır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
<b>A4. Doğrulama</b>							
A4.1	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.				x	Ortaklığın ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.	
<b>B. Çevresel İnkeler</b>							
B1	Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.	x				Faaliyetlerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz		
B2	Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	x				Söz konusu hususlar, 1 Ocak-31 Aralık 2022 dönemi için hazırlanan ve Şirket internet sitesinde yer alan "Sera Gazı Raporu" kapsamında açıklanmıştır.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
B3	A2.1'de verilmiştir.						
B4	Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.		x			Çevresel hedefler, performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilmemiştir.	
B5	Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket, iş hedeflerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nın esasları ve bu kapsamda önceliklendirilen çevresel konular çerçevesinde gözden geçirmekte, yatırım stratejilerini şekillendirirken söz konusu hususları da dikkate almaktadır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
B6	A2.4'te verilmiştir.						
B7	Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.		x			Kamuya açıklanmış stratejik hedefler kapsamında, çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmeyi hedefleyen Şirket, ÇSY Politikalarının oluşturulması sürecinde, değer zincirinin en önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerine ilişkin olarak "Müşteri Memnuniyeti Politikası" ile "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri"ni Yönetim Kurulu kararıyla oluşturmuş ve Şirket internet sitesinde tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Şirket, gerekli görülmesi halinde, müşteri ve tedarikçilerinin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesini artıracak çalışmalar yürütecek ve böylelikle müşteri ve tedarikçilerinin Şirket Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikasına entegre edilmesini sağlayacaktır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
B8	Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	x				Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olunmamıştır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz		
B9	Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.		x			Şirket, iklim değişikliğinin günlük yaşamımıza etkilerinin farkında olup, bu konuda sorumluluk alarak sera gazı envanterini raporlamaktadır. Bu kapsamda hazırlanan 2022 yılı Sera Gazı Raporu kamuya açıklanmış olup, söz konusu rapor sera gazı emisyonlarını dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde içermektedir.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
B10	Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.		x			2022 yılı Sera Gazı Raporu, verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji vb. bilgileri içermekte olup, söz konusu rapor kamuya açıklanmıştır.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
B11	Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.		x			Çevresel göstergeler 2020, 2021 ve 2022 yılları için karşılaştırmalı olarak açıklanmıştır.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
B12	Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.			x		Şirket, çevresel etkilerini azaltmak için, politikalarında düzenlenen ana hedefler kapsamında kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiştir. Hedefler ilk kez 2022 raporlama yılı içerisinde belirlenmiş olup, hedeflerin ilerleme durumunun bir sonraki raporlama döneminde tüm paydaşların bilgisine sunulabileceği öngörülmektedir.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
B13	İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.			x		Şirket, iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında risk ve fırsatları değerlendirir, faaliyetlerinden kaynaklanan etkileri minimize etmeye gayret gösterir ve bu kapsamda alınması gereken aksiyonları tespit eder. İklim değişikliğiyle mücadele konusuna gereken önemin atfedildiği Şirket'te, iklim krizi riskinin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Risk Politikasına dahil edilmesi ve Şirket Risk Kataloğu'nda tanımlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmektedir. Şirket, iklim değişikliğinin temel nedeni olan sera gazı emisyonlarını düzenli olarak ölçmek ve azaltım faaliyetleri gerçekleştirmek için çaba göstermektedir. Karbon ayak izinin düşürülmesi, enerji ve su verimliliği için gerek Şirket Merkezinde gerekse mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerde alınan önlemler, Şirketin çevresel hedefleriyle beraber tanımlanmıştır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.



	Uyum Durumu					Açıklama	Bağlantı
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz			
B14	Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamaları kamuya açıklamıştır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
	Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.			x		Şirket, gerek mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerine ilişkin yeşil bina sertifikasyon süreçleri gerekse karbon ayak izinin azaltılması ve enerji ve su verimliliğinin sağlanması kapsamında hayata geçirdiği uygulamalar ile gayrimenkulleri vasıtasıyla hizmet sunduğu müşteri ve tedarikçilerin de sera gazı emisyon miktarlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
B15	Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/ kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.			x		Şirket, çevresel etkilerin azaltılması amacıyla bilgi teknolojileri kapsamında kullanılan ekipmanların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını kamuya açıklamıştır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
B16	Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	x				Enerji tüketim verileri Sera Gazı Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
B17	Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.			x		Dönem içerisinde bu kapsamda bir üretim olmamıştır.	
B18	Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş süreçlerine katkıda bulunulması kapsamında I-REC ve eco-enerji etiketi alınmasını hedeflemektedir. Şirket Merkezinde 2021 yılından itibaren I-REC sertifikası alınmakta olup, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi için 2023 yılında da I-REC sertifikası alınması planlanmaktadır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
B19	Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket Merkezinde 2022 yılında 81,106 MW/h, 2021 yılında ise 77,189 MW/h I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketiminde bulunulmuştur.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.

## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz		
B20	Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.			x		Şirket, enerji verimliliğinin artırılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlerin kullanılmasını gözetmekte, binaların enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanarak enerji verimliliği maksimum olan binalar planlamaktadır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgvo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgvo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
B21	Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	x				Şirketin 2022 yılı toplam su tüketimi 16.397 metreküp olup, Sera Gazı Raporu kapsamında kamuya açıklanmıştır. Su tüketiminde yerel yönetimlerin sağladığı şebeke suyu kullanılmaktadır. Su atıkları yerel yönetimler tarafından yönlendirilen arıtma tesisleri vb. altyapılara dökülmektedir.	<a href="https://www.isgvo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgvo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
B22	Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.			x		Şirket, operasyon veya faaliyetleri gereği herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dahil değildir.	
B23	Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.			x		Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bulunmamaktadır.	
B24	Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.			x		Şirket içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır.	
B25	Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket çevresel bilgilerini, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik Bölümü" ile Yıllık Faaliyet Raporlarında açıklamaktadır. Bunun yanı sıra geliştirilen projelere ilişkin olarak ÇED raporu vb. başvurular olursa, söz konusu raporlar da ilgili resmi otoriteler tarafından kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgvo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgvo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.

		Uyum Durumu				Bağlantı	
		Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz		Açıklama
<b>C. Sosyal İlkeler</b>							
<b>C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları</b>							
C1.1	İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.		x			Şirket, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturmuş olup, söz konusu Politika'nın uygulanmasından insan kaynakları fonksiyonunun bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı sorumludur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve sorumlular, Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
C1.2	Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.		x			Çalışanlar arasında ırk, din, dil, mezhep veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, kültürel veya sosyal sınıf ayırımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi, tüm insan kaynakları yönetimi süreçlerinde fırsat eşitliği sunulması, çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması, adil ve rekabetçi bir ücret politikası uygulanması, çalışanların görüş ve şikayetleri için gerekli mekanizmaların oluşturulması, eğitim, gelişim ve yetenek yönetimi ile iş sağlığı ve güvenliğine verilen önem gibi esaslara "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nda yer verilmiştir. Şirketin mal veya hizmet satın aldığı tedarikçilerin de, söz konusu Politika esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
C1.3	Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/ fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.		x			Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimleri veya azınlık haklarını gözeterek Şirket; adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dahil etmeyi amaçlar; ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın, "eşit işe eşit ücret" prensibini esas alır. Engelli çalışan katılımının desteklenmesi, kadın çalışanlara eşit terfi şartlarının sağlanması gibi uygulamalarla ekonomik, çevresel ve toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin istihdamını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.



	Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz		
C1.6	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	x			Şirket, "İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası"nı oluşturmuş ve tüm paydaşların bilgisine sunmuştur.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>
	İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.		x		İş kazalarının önlenmesi ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler kamuya açıklanmıştır. 2022 yılı içerisinde hiçbir çalışmada iş kazası nedeniyle yaralanma ya da ölüm gibi daha ağır sonuç doğuran bir durum söz konusu olmamıştır. Diğer yandan, yürütülen faaliyetler nedeniyle çalışanlarda 5 iş günü kaybı oluşmuştur.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
C1.7	Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	x			Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası'nı oluşturmuştur.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/kisisel-verilerin-korunmasi/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/kisisel-verilerin-korunmasi/</a>
C1.8	Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır		x		Şirket Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/kurumsal-yonetim/etik-kurallar/">https://www.isgyo.com.tr/is-gyo-gayrimenkul-yat%C4%B1r%C4%B1mci-iliskileri-is-GYO-guvenesiyle/kurumsal-yonetim/etik-kurallar/</a>
C1.9						
C1.10	Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.			x	Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından ÇSY faktörleri kapsamında oluşturulan ve Yönetim Kurulu kararıyla yürürlüğe giren ÇSY Politikaları Şirket çalışanlarıyla yazılı olarak paylaşılmış, ayrıca ÇSY politikaları ve uygulamaları kapsamında çalışanlar için bilgilendirme toplantıları yapılmıştır. Yıl içerisinde, bazı şirket çalışanları ÇSY kapsamında düzenlenen eğitim programlarına katılım göstermiş olup, Şirket çalışanlarının ÇSY konularındaki gelişimini desteklemek amacıyla kısa vadeli hedef olarak önümüzdeki dönemde daha çok çalışanın söz konusu programlara katılım göstermesinin sağlanması planlanmaktadır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
<b>C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisyatifler</b>						
C2.1	Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.		x		Şirket, müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin "Müşteri Memnuniyeti Politikası"nı oluşturmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşlarının bilgisine sunmuştur.	<a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a>

# SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU

		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz		
C2.2	Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	x				Şirket, faaliyetlerinden doğrudan veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşlarıyla olan iletişimini hesap verebilirlik ve şeffaflık anlayışıyla etkin bir şekilde yürütmeyi gözetmektedir. Şirketin iletişimde bulunduğu paydaşların başında çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve pay sahipleri gelmekte olup, söz konusu paydaşlarla olan iletişimin nasıl yürütüldüğü kamuya açıklanmıştır.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
C2.3	Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.				x	Şirketin sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği uluslararası raporlama standardı bulunmamaktadır.	
C2.4	Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.				x	Şirketin sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği prensip, imzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş, komite ve ilke bulunmamaktadır.	
C2.5	Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	x				ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamındaki düzenlemelerini yıl içerisinde oluşturan Şirket, ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirerek Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer almayı hedeflemekte olup, bu kapsamda gerekli aksiyonların alınabilmesi için çalışmalar yürütmektedir.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.
<b>D. Kurumsal Yönetim İlkeleri</b>							
D1	Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.				x	Sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla oluşturulan "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu"nun, çalışanlar başta olmak üzere Şirket'in diğer önemli menfaat sahipleri olan müşteriler ve tedarikçileri de temsil eden yapılanması sayesinde, menfaat sahiplerinin görüşülen sürdürülebilirlik konularına ilişkin görüşleri hakkında bilgi sahibi olunmakta ve böylelikle menfaat sahiplerinin görüşleri sürdürülebilirlik alanındaki tedbirlerin ve stratejilerin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ayrıca Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası'nda da yer aldığı üzere, orta ve uzun vadeli stratejileri benimserken, müşteri, tedarikçi veya iş ortaklarının hak ve menfaatleri ile kamu yararını gözetir.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.



		Uyum Durumu				Açıklama	Bağlantı
		Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz		
D2	Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.			x		Mevcut durumda aktif olarak yürütülen bir sosyal sorumluluk projesi bulunmayan Şirket, yaşadığımız dünyaya, topluma ve insanımıza karşı sorumluluğunu yerine getirirken tüm paydaşları nezdinde değer yaratma önceliğiyle hareket etmektedir. Şirketin kamuya açıklanmış Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası kapsamında eğitim, çevre ve doğa, kültür sanat ve toplumsal cinsiyet eşitliği önceliklendirilen konular olarak öne çıkmaktadır. Sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemine ilişkin farkındalığın artırılmasına ilişkin olarak çalışanlar için bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmektedir. Müşteri ve tedarikçilerin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesinin artırılmasının önemine inanan Şirket, çalışanlar dışındaki menfaat sahiplerinin farkındalıklarının artırılmasına yönelik alınabilecek aksiyonları değerlendirecektir.	2022 Yılı Faaliyet Raporu/ Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi bölümü ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde <a href="https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/">https://www.isgyo.com.tr/kurumsal/surdurulebilirlik/</a> adresinde yer verilmiştir.

# SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

## A. GENEL İLKELER

Şirketin öncelikli Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan "Sürdürülebilirlik Politikası" ve "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası" başta olmak üzere kamuya açıklanmış ilgili diğer düzenlemelerde belirlenmiştir. Söz konusu hususlara ilişkin riskler, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından düzenli olarak takip edilmekte ve analiz edilmektedir. Ayrıca, Şirketin risk yönetimi, iç kontrol ve denetim faaliyetleri kapsamında ÇSY kapsamındaki süreçler ve bu süreçlere yönelik riskler değerlendirilmektedir.

ÇSY faktörleri, Şirketin faaliyetlerinin odak noktasını oluşturmakta olup, iklim değişikliğiyle mücadele, çalışan ve müşteri memnuniyeti, tedarikçilerle ilişkilerin yönetimi, iş sağlığı ve güvenliği, paydaş iletişimi, toplumsal cinsiyet eşitliği, etik ilkelere uyum ve şeffaf kurumsal yönetim uygulamaları gibi konular öne çıkmaktadır. Şirketin sürdürülebilirlik yaklaşımını ortaya koyan ÇSY Politikalarına ve ilgili düzenlemelere aşağıda yer verilmiştir.

- Sürdürülebilirlik Politikası
- Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası
- İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası
- Rüşvetle Mücadele Politikası
- Hediye ve Ağırlama Politikası
- Tedarikçi Yönetimi İlkeleri
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası
- İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası
- Müşteri Memnuniyeti Politikası

Söz konusu düzenlemeler Yönetim Kurulu kararıyla oluşturulmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur. Düzenlemelere, Şirket internet sitesinin Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar bölümünden ulaşılabilir. Şirketin ÇSY hedefleri ilgili Politikalar kapsamında belirlenmiş ve bu kapsamda kamuya açıklanmıştır.

Şirketin ÇSY konularıyla ilgili en üst düzey sorumlusu olarak Kurumsal Yönetim Komitesi belirlenmiş olup, sürdürülebilirlik politikalarının uygulanması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Sürdürülebilirlik çalışmalarının Şirket içi koordinasyonundan ise Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü sorumludur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, 2'si bağımsız olmak üzere 4 Yönetim Kurulu Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik fonksiyonundan sorumlu Genel Müdür Yardımcısından oluşmakta olup, Komite'nin çalışma esasları çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konuları ile sürdürülebilirlik uygulamalarını kapsayacak şekilde güncellenmiş; KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Şirketin sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Yatırımcılarla İlişkiler ve Sürdürülebilirlik Bölümü'nün bağlı olduğu Genel Müdür Yardımcısı liderliğinde, Şirketin tüm kilit fonksiyonlarının temsil edildiği "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" oluşturulmuştur.

Şirketin ÇSY Politikaları kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esaslarında da belirtildiği üzere, yılda en az 1 kez Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2022 yılı içerisinde yürütülen çalışmaları, hazırladığı rapor ile Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirket, belirlediği ÇSY hedeflerine ilişkin uygulama ve eylem planlarını oluşturmuştur. Şirketin gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara "Çevresel İlkeler" bölümünde, diğer hususlardaki planlarına ise "Sosyal İlkeler" bölümünde yer verilmiştir.

Şirket ÇSY politikalarını 2022 yılında oluşturmuştur. ÇSY kilit performans

göstergelerinin belirlenmesi hususu ilerleyen dönemlerde değerlendirilecektir.

Şirket, iş süreçleri ve ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler yürütmektedir. Yıl içerisinde, Şirketin önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerle olan ilişkileri düzenleyen "Tedarikçi Yönetim İlkeleri" ve "Müşteri Memnuniyeti Politikası" oluşturulmuştur. Şirketin, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen uygulamalara "Çevresel İlkeler" bölümünde, insan kaynakları uygulamalarına "Sosyal İlkeler" bölümünde yer verilmiştir.

Şirket, 2022 yılı Faaliyet Raporu ile Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümünde sürdürülebilirlik performansı, hedefleri ve eylemlerine ilişkin anlaşılabilir, doğru ve yeterli bilgiye yer vermiştir.

Şirket yürütmekte olduğu faaliyetler kapsamında Birleşmiş Milletler 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarını desteklemekte olup, Şirket faaliyetleriyle ilişkili olan Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına "Çevresel İlkeler" ve "Sosyal İlkeler" bölümünde yer verilmiştir.

ÇSY konularında, Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikte olan veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek dava bulunmamaktadır.

Ortaklığın ÇSY Kilit Performans kriterleri henüz belirlenmediğinden, doğrulama hizmeti söz konusu değildir.

## B. ÇEVRESEL İLKELER

Faaliyetlerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nda belirlenen esaslar çerçevesinde, çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, söz konusu Politika kapsamında enerji ve su verimliliği, sera gazı salımı, atık oluşumu ve geri dönüşüm konularında gelişim sağlamayı amaçlamakta olup, bu kapsamda mevcut ve planlanan uygulamalarını kamuya açıklamıştır.

Söz konusu amaçlar ile uygulamalar kapsamında, gerek Şirket portföyündeki mevcut gayrimenkuller gerekse Şirket tarafından geliştirilmekte olan veya geliştirilecek projelere yönelik olarak kısa ve uzun vadede alınabilecek aksiyonlar her bir gayrimenkul ve proje için nitelikleri itibarıyla değerlendirilmekte ve gayrimenkulün uygunluğu veya projelerin geliştirme aşamaları dikkate alınarak hayata geçirilmektedir.

BM'nin "Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar", "Sorumlu Üretim ve Tüketim", "Temiz Su ve Sanitasyon" ve "İklim Eylemi" başlıklı SKA'larını destekler nitelikte faaliyet gösteren Şirketin, gayrimenkul portföyünün çevreye potansiyel olumsuz etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimize edilmesi kapsamında hayata geçirilen veya planlanan temel uygulamalara aşağıda yer verilmiştir.

- Portföyde yer alan taşınmazların, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlaması gözetilmekte ve bu kapsamda gayrimenkul bazında gerekli çalışmalar yürütülmektedir. Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kule 2'ye ilişkin LEED-EBOM başvuru sürecinin 2023 yılında tamamlanması öngörülmektedir.
- Karbon ayak izinin sıfırlanması veya minimize edilmesi amacıyla, Şirket Merkezinin elektrik tüketimi kapsamında Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası (I-REC) veya eco enerji etiketi alınması gözetilmektedir.
- Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı) için Sıfır Atık Yönetimi süreci çalışmalarına başlanmış olup, raporlama tarihi itibarıyla Kule Çarşısı için Sıfır Atık Belgesi alınmıştır.
- Enerji verimliliği kapsamında taşınmazlarda ısıtma ve soğutma sistemi merkezi otomasyon sisteminden belirli bir sıcaklığa ayarlanmakta, böylelikle binaların fazla ısıtılması veya soğutulması

suretiyle gereksiz enerji tüketiminin önüne geçilmektedir. Örneğin, İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı), Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi(TUTOM), Ege Perla AVM ve Ankara İş Kulesi'nde merkezi otomasyon sistemi kullanılmaktadır.

- İş Kuleleri Kompleksi geneli ve TUTOM'da yeşil alanların sulamasında, yağmur suyu toplama sistemi ile toplanan su kullanılmaktadır.
- Enerji verimliliği kapsamında, portföydeki gayrimenkullerde ortak alan aydınlatmalarının kademeli olarak LED olacak şekilde değiştirilmesi hedefi kapsamında gerekli çalışmalar yürütülmektedir. Enerji verimliliği sağlayan uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir.
- Yenilenebilir enerji üretimi kapsamında her gayrimenkulün kendi aydınlatılmasında kullanılmak üzere, güneş enerjisinden elektrik üretilebilmesi için projelendirme görüşmeleri yapılmaktadır.

Şirketin geliştirmekte olduğu projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi kapsamındaki uygulama örneklerine aşağıda yer verilmiştir.

- Şirket, geliştirmekte olduğu projelerde enerji verimliliğinin sağlanması kapsamında enerji kimlik belgesi almakta ve elektrik tüketiminin azaltılmasını gözetmektedir.

Enerji tüketiminin verimli hale getirilebilmesi için, enerji kullanımının ölçülmesi ve belgelenmesi amacı ile geliştirilen tüm projeler için 2011 yılından itibaren enerji kimlik belgesi alınmıştır. Geliştirilmesi planlanan projelerde ise; enerji ve enerji kaynaklarının doğru ve faydalı kullanılması, enerjinin israfının azaltılması ve doğanın korunması amacıyla; binanın enerji ihtiyacı ve tüketimini sınıflandırıp dengeleyen, sera gazı salımı seviyesini azaltan ısı yalıtımı sistemleri kullanılarak enerji verimliliği maksimum

olan binalar planlanmaktadır.

Geliştirilen projelerde elektrik tüketiminin azaltılması için aşağıdaki önlemler alınmaktadır.

- Enerji sınıfı A olan ekipman ve cihazlar kullanılması öngörülmektedir.
- Aydınlatmalarda enerji tasarruflu LED ampüllerin, dış mekan aydınlatmasında ise güneş enerjisi ile çalışan armatürlerin seçilmesine özen gösterilmektedir.
- Havalandırma ekipmanlarında enerji tasarruflu EC sınıflı motorlar kullanılmasına dikkat edilmektedir.
- Elektrik enerjisinin azaltılmasına katkı sağlamak ve gereksiz aydınlatmanın önüne geçmek için binalarda aydınlatma otomasyonu ve hareket sensörleri tesis edilmektedir.

Ayrıca;

- Geliştirilen projelerde çevreye duyarlı tasarım, uygulama ve işletme standartlarını geliştirmek ve yaymak için yeşil bina sertifikası alınması hedeflenmektedir.
- Enerji verimliliğinin artırılması, hava kirliliğinin ve karbon emisyonunun azaltılması için çevre dostu enerji tüketimi sağlayan sistemlere önem verilmektedir. Bu kapsamda ortak alan enerji tüketimleri için yenilenebilir enerji kaynaklarından olan fotovoltaik sistemlerin kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin fotovoltaik paneller Manzara Adalar Projesinde kullanılmıştır.
- Projelerde kapalı ve açık alanlarda, mümkün olduğunca fazla sayıda elektrikli araç ve bisiklet yeri ayrılmasına özen gösterilmekte, proje sakinlerini toplu taşımaya yönlendirmek amacıyla projede ilgili yerlere özellikle giriş-çıkış sağlanmaktadır.
- Projenin büyüklüğüne bağlı olarak araba güzergahlarının yer altında tutulmasına ve projede yeşil alanların artırılmasına özen gösterilmektedir. Tuzla'da geliştirilen Çınarlı Bahçe

## Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi

- Projesi söz konusu tasarıma sahip olup, geliştirilmekte olan Litus İstanbul Konut Projesi'nde de benzer şekilde hareket edilmektedir.
- Karbon salımının azaltılması amacıyla projelerde elektrikli araçlar için şarj istasyonlarına yer verilmektedir. Örneğin geliştirilmekte olan İstanbul Finans Merkezi Projesi ve Litus İstanbul Konut Projesi'nde söz konusu istasyonlara yer verilmiştir.
  - Geliştirilen projelerde yağmur suyu depolama sistemi kullanılmaktadır. Yanı sıra doğal su kaynaklarının gereksiz tüketimini düşürerek çevrenin korunmasına büyük katkı sağlayan; ayrıca atık su üretiminin ve şebeke suyu tüketiminin azaltılmasına destek olan gri su arıtma sistemi kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin; söz konusu iki sistem Litus İstanbul Konut Projesinde kullanılmıştır. Böylelikle, arıtılan gri su ve yağmur suyu, bahçe sulama ve/veya rezervuarlarda kullanılmaktadır.
  - Su kirliliğinin önüne geçilmesi amacı ile projelerde yağ ayrıştırıcı sistemler kullanılmasına özen gösterilmektedir. Örneğin, geliştirilen Manzara Adalar Projesi ve İstanbul Konut Projesi'nde söz konusu sistemler kullanılmıştır.
  - Malzeme seçimlerini yaparken yerel ve doğal ve/veya geri dönüşümlü olanlar arasından seçim yapılmasına dikkat edilmekte, malzemelerin çıktığı/alındığı yerlerin proje alanına yakın olmasına özen gösterilmektedir.
  - Projelerin peyzajında asgari derecede su isteyen, kuraklığa dayanımlı bitkilere yer verilmekte; yaprak, çiçek ve tohumlarında faydalanılabilen, solar radyasyonu kıran ve yeşil dokusunu hızlı geliştiren türler tercih edilerek ekosistem desteklenmekte ve çevresel etkileri en aza indirebilmek amacıyla çatı bahçeleri oluşturulmaktadır.

- Su kaynaklarının korunması için projelerde su sarfiyatının düşürülmesine yönelik çözümler tercih edilmekte ve söz konusu çözümlerin kullanımının artırılması ve geliştirilmesi desteklenmektedir.
- Su verimliliği, atık su arıtımı, su geri dönüşüm ve tekrar kullanım teknolojileri gibi su sarfiyatını azaltıcı teknolojileri gayrimenkullere ekleyerek, ayrıca bu teknolojileri bünyesinde barındıran projeler geliştirerek su kaynaklarının korunmasına yardımcı olunması amaçlanmaktadır.
- Kirliliği azaltarak atık su oranını düşüren ve geri dönüşümü daha güvenli hale getiren teknolojileri ve yöntemleri benimseyen işletme firmaları ile çalışmaya dikkat edilmektedir.

Şirket, iş hedeflerini "Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikası"nın esasları ve bu kapsamda önceliklendirilen çevresel konular çerçevesinde gözden geçirmekte, yatırım stratejilerini şekillendirirken söz konusu hususları da dikkate almaktadır.

Kamuya açıklanmış stratejik hedefler kapsamında, çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmeyi hedefleyen Şirket, ÇSY Politikalarının oluşturulması sürecinde, değer zincirinin en önemli paydaşlarından olan müşteri ve tedarikçilerine ilişkin olarak "Müşteri Memnuniyeti Politikası" ile "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri"ni Yönetim Kurulu kararıyla oluşturmuş ve Şirket internet sitesinde tüm paydaşların bilgisine sunmuştur.

Şirket, gerekli görülmesi halinde, müşteri ve tedarikçilerinin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesini artıracak çalışmalar yürütecek ve böylelikle müşteri ve tedarikçilerinin Şirket Çevresel ve Sosyal Etkiler Politikasına entegre edilmesini sağlayacaktır.

Şirketin mevcut hedefleri arasında, dünya genelinde kabul görmüş LEED, BREEAM gibi yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlanması yer almaktadır. Şirket, geliştireceği gayrimenkul projelerinde geliştirme aşamasında, mevcut gayrimenkullerinde ise yapılan yenileme çalışmaları veya ilave yatırımlar kapsamında yeşil bina sertifikası alınması yönünde strateji geliştirmiştir. Söz konusu sertifikasyon süreçlerinin yürütülmesi kapsamında karbon ayak izinin düşürülmesi, su ve enerji verimliliğinin sağlanması, atık yönetimi ve geri dönüşüm konularına yönelik gereklilikler de yerine getirilmektedir.

Şirketin gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümü sertifika alan veya sertifika başvurusu olan gayrimenkullerden oluşmaktadır.

### Sertifika alan gayrimenkuller:

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi - LEED Gold

Tuzla Karma Projesi - LEED Gold

Manzara Adalar (Konut) - LEED Gold

Kanyon AVM - BREEAM Outstanding

Şirket portföyünde yer alan önemli taşınmazlardan TUTOM'da LEED sertifikasyonu kapsamındaki çalışmalara Şirket internet sitesinin "Kurumsal/ Sürdürülebilirlik" bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

### Onay süreci devam eden gayrimenkuller:

İş Kuleleri Kule-2 - LEED - EBOM

İş Kuleleri Kule-3 - LEED - CS

Ankara İş Kulesi - LEED - CS

Şirketin, kira geliri yaratan gayrimenkullerinin yaklaşık %45'i yeşil bina sertifikasyonuna sahip yatırımlardan oluşmaktadır. Başvuru süreci devam eden taşınmazların da sertifika alması durumunda bu oran yaklaşık %80 olacaktır.

Şirket, geliştirmekte olduğu İstanbul Finans Merkezi Projesi için LEED Gold sertifikası başvuru aşamasındadır.

Ayrıca Şirket, geliştirmekte olduğu Litus İstanbul Projesinin ofis kısmı, Tuzla Konut Projesi ve Dikilitaş Binasının arsasında geliştireceği proje için LEED sertifikası almayı hedeflemekte olup, bu kapsamda ilgili çalışmalar yürütülmektedir.

Şirket, iklim değişikliğinin günlük yaşamımıza etkilerinin farkında olup, bu konuda sorumluluk alarak sera gazı envanterini raporlamaktadır. Bu kapsamda 2022 yılı için "Sera Gazı Raporu" hazırlanmış olup, söz konusu rapora Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik" bölümünde yer verilmiştir.

Söz konusu raporlamanın kapsamında Şirket Merkezi, %50 oranında pay sahibi olunan Kanyon Yön. İşl. ve Paz. A.Ş. (Kanyon A.Ş.) ve Kanyon A.Ş. tarafından işletilen Kanyon AVM ve Ofis Lamartine dikkate alınmış olup, raporun kapsamı, dönemi, tarihi, raporlama sınırları ile raporlamada kullanılan ilgili standart, protokol, metodoloji vb. bilgiler Sera Gazı Raporu içerisinde açıklanmaktadır.

1 Ocak-31 Aralık 2022 dönemine ilişkin hazırlanan raporda enerji ve su tüketimi verileri ile sera gazı emisyonlarına 2020 ve 2021 yıllarını da içerecek şekilde yer verilmiş olup, söz konusu çevresel göstergelerin önceki yıllara göre artış veya azalışı tüm paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

Raporlama kapsamında Şirketin 2020-2022 yılları arasındaki toplam enerji tüketimine MWh ve GJ birimlerinde aşağıdaki tablolarda yer verilmiştir. Tablolara göre referans yıl olan 2022'de en fazla enerji tüketimi, bina yakıt ve elektrik tüketiminden kaynaklanmaktadır. 2022 yılı enerji tüketimi 2020 yılına göre yaklaşık %73 oranında düşüş göstermiştir.

Aşağıdaki tabloya göre, 2022 yılında toplam enerji tüketimi 1.391,5 MWh olup, binalarda yakıt ve elektrik tüketiminden kaynaklı enerji tüketiminin 960,2 MWh, araç yakıtlarından kaynaklanan enerji tüketiminin ise 431,3 MWh olduğu görülmektedir.

#### İş GYO Toplam Enerji Tüketimi, MWh

	2020	2021	2022
Elektrik Tüketimi	MWh	MWh	MWh
Binalar yakıt & elektrik	4.887,9	2.060,2	960,2
Şebekeden satın alınan elektrik	3.538,2	265,3	261,2
Doğal gaz	1.349,7	1.792,6	698,5
Jeneratör (dizel)	0,0	2,2	0,0
Araç yakıtları	322,6	395,7	431,3
Dizel	191,0	202,3	178,0
Benzin	131,6	193,5	253,3
<b>Toplam</b>	<b>5.210,5</b>	<b>2.455,9</b>	<b>1.391,5</b>

Aşağıdaki tabloya göre, 2022 yılında toplam enerji tüketimi 5.009,4 GJ olup, binalarda yakıt ve elektrik tüketiminden kaynaklı enerji tüketiminin 3.456,8 GJ, araç yakıtlarından kaynaklanan enerji tüketiminin ise 1.552,5 GJ olduğu görülmektedir.

#### İş GYO Toplam Enerji Tüketimi, GJ

	2020	2021	2022
Elektrik Tüketimi	GJ	GJ	GJ
Binalar yakıt & elektrik	17.596,6	7.416,6	3.456,8
Şebekeden satın alınan elektrik	12.737,5	955,2	942,3
Doğal gaz	4.859,1	6.453,3	2514,5
Jeneratör (dizel)	0,0	8,1	0,0
Araç yakıtları	1161,2	1424,7	1.552,5
Dizel	687,5	728,2	640,8
Benzin	473,8	696,5	911,7
<b>Toplam</b>	<b>18.757,8</b>	<b>8.841,3</b>	<b>5.009,4</b>

## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Şirketin yıllara göre sera gazı emisyonlarının gelişimine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. Tabloya göre 2022 yılında toplam sera gazı emisyonlarının %63,4'ünü Kapsam 1, %31,7'sini Kapsam 2 son olarak %4,7'lik kısmını da Kapsam 3 emisyonları oluşturmaktadır.

Sera Gazı Emisyonları (tCO2e)	2020	2021	2022
Kapsam 1	358,2	467,2	254,8
Kapsam 2	1.770,3	233,3	127,5
Kapsam 3*	18,1	25,5	20,0
<b>Genel Toplam</b>	<b>2.146,2</b>	<b>726,0</b>	<b>402,3</b>

\*Yalnızca operasyonlardan kaynaklanan atıklar, şebeke suyu kullanımı ve iş seyahatleri (uçuşlar) kapsam 3 (GHG Protokolü - Kategori 5 ve 6) hesaplanmıştır.

Tabloda görüldüğü üzere 2020 yılında yıllık toplam sera gazı emisyonu 2.146,6 ton CO2e, 2021 yılında 726 ton CO2e ve 2022 yılında 402,3 ton CO2e olarak hesaplanmıştır. 2022 yılı sera gazı emisyonu 2020 yılına göre yaklaşık %81 oranında düşüş göstermiştir.

Kapsam 2 Emisyon hesabında I-REC yenilenebilir enerji tedarik sertifikaları dikkate alınmış olup, Şirket Merkezi, Kanyon AVM ve Kanyon A.Ş. için 2022 yılında alınan I-REC sertifikaları ile elektrik tüketimlerinin %100 yenilenebilir elektrik kaynaklarından sağlandığını belgelendirmiştir.

Şirketin 2022 yılı toplam su tüketimi 16.397 metreküp olup, 2021 yılına göre %44 oranında düşüş, 2020 yılına göre %20 oranında artış göstermiştir. Su tüketiminde yerel yönetimlerin sağladığı şebeke suyu kullanılmaktadır. Su atıkları yerel yönetimler tarafından yönlendirilen arıtma tesisleri vb. altyapılara dökülmektedir.

### İŞ GYO Toplam Su Tüketimi, m3

	2020	2021	2022
Toplam Su Tüketimi	16.652	29.124	16.397

Su verimliliği gözetilerek; İş Kuleleri Kompleksi'ndeki (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı) tüm ortak alan tuvaletlerindeki musluk perlatörleri, tasarruf sağlayan tipler ile değiştirilmiştir. Su verimliliği sağlayan söz konusu uygulamaların portföy geneline yayılması hedeflenmektedir.

Gerek geliştirilen projelerde gerekse mevcut gayrimenkullerde, Türkiye ve dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara azami düzeyde uyum sağlanması gözetilmektedir. Bu kapsamda, doğal kaynakların korunması, enerji kullanımı ve emisyonları azaltarak sürdürülebilirliği destekleyici yapı ve sistemlerin oluşturulması, projelerin nihai kullanıcıları ve gelecek nesiller açısından değer yaratılması amaçlanmaktadır.

Şirket, geliştirmekte olduğu projeler veya mevcut gayrimenkullere ilişkin inşaat işlerini doğrudan

üstlenememekte, inşaat hizmetini belirli kalite standartları çerçevesinde faaliyet gösteren ve Şirketin kalite standartlarına ilişkin beklentilerini karşılayabilecek firmalardan almaktadır. Söz konusu firmaların seçiminde, gerek geliştirilen projeler gerekse yenilemeye konu olacak gayrimenkuller bakımından gelecekte "yeşil bina" ve/veya benzer niteliklere sahip olmasını temin edecek hizmet kriterleri göz önünde bulundurulmaktadır. İlaveten, inşaat hizmetini sunacak firmaların ilgili proje veya gayrimenkulden etkilenebilecek tüm paydaşlarla olan etkileşimi gözetilerek mevcut gayrimenkullerin veya geliştirilen projelerin çevreye potansiyel etkisinin önlenmesi veya bu etkilerin minimuma indirilmesi amaçlanmaktadır. İnşaat hizmeti sunan firmalar başta olmak üzere tüm tedarikçilerle olan ilişkiler kamuya açıklanmış "Tedarikçi Yönetimi İlkeleri" ve "Etik Kurallar" kapsamında yürütülmektedir.

Şirket, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesini alabileceği nitelikleri haiz projeleri geliştirmeyi hedeflemektedir. Çevre, Sehicilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği" kapsamında, gerçekleştirilmesi planlanan belirli ölçekteki projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla ÇED dosyaları hazırlanmakta ve söz konusu dosyalarda atık su, katı atık, hafriyat atığı, inşaat atığı, ambalaj atığı, tehlikeli atık, tıbbi atık, gaz atığı üretim miktarı; atık pil ve akümülatör, atık madeni yağ, bitkisel atık yağı, egzoz emisyon, gürültü üretim miktarı; bitkisel toprak ve hafriyat atığı kaynaklı toz emisyonu ve toprak kirliliği konularının çevresel etkileri ve bunlara bağlı alınacak önlemler kapsamında ilgili maddelerin yönetmeliklerine uyulacağı taahhüt edilmektedir. Projeler, bu kapsamda ilgili Bakanlık tarafından değerlendirilmekte ve bu değerlendirme sonucunda çevreye



önemli etkileri olmayacağı yönünde karar verilen projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi alınmaktadır.

Şirket; portföyünde bulunan binaların işletilmesi sırasında işletmeciler şirketlerin sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında uydukları politika ve yönetmelikleri (ISO 14001 gibi) takip etmekte ve yeni standartlara uyulması konusunda işletmeciler şirketleri teşvik etmekte, böylelikle işletmeciler firmaların hizmet verdiği taşınmazlardaki kiracıları da karbon ayak izinin azaltılması, enerji ve su verimliliğinin gözetilmesi gibi temel çevresel konularda yönlendirmektedir.

Şirket portföyünde yer alan İş Kuleleri Kompleksi, TUTOM, Kanyon AVM ve Marmara Park AVM gibi önemli taşınmazlar ISO 14001 sertifikasına sahip işletmeciler firmalar tarafından işletilmekte olup, enerji ve su yönetimi, atık yönetimi gibi konularda söz konusu çevre yönetim sistemi standartları kapsamında hareket edilmektedir. Bu kapsamda Şirketin kira geliri yaratan gayrimenkullerinin yaklaşık %90'ı ISO 14001 sertifikasına sahip işletmeciler şirketler tarafından işletilmektedir.

Şirket Merkezinin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi (Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşısı) için Sıfır Atık Yönetimi süreci çalışmalarına başlanmıştır. Bu kapsamda Kompleks'te Sıfır Atık Yönetmeliği uyarınca atık toplama yerlerinin ayrıştırılması ve atıkların sınıflandırılması sağlanarak, işletme firmasının sıfır atık sertifikası alması için gerekli başvurular yapılmış; raporlama tarihi itibarıyla Kule Çarşısı için "Sıfır Atık Belgesi" alınmıştır. Ayrıca portföyde yer alan taşınmazlardan "Sıfır Atık Yönetmeliği" kapsamına giren TUTOM, Kanyon AVM ve Ege Perla AVM'de sıfır atık yönetim sistemi kurulmuş ve bu kapsamda "Sıfır Atık Belgesi" alınmıştır.

Şirket, uzun vadeli hedefleri kapsamında izleyen dönem içinde Şirket Merkezi için

ISO 14001 Sertifikası ile Sıfır Atık Belgesi alınması konusunu değerlendirecektir.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen ve kamuya açıklanan Sürdürülebilirlik Politikası'nda belirtildiği üzere; iklim değişikliğiyle mücadele kapsamında risk ve fırsatları değerlendirir, faaliyetlerinden kaynaklanan etkileri minimize etmeye gayret gösterir ve bu kapsamda alınması gereken aksiyonları tespit eder. İklim değişikliğiyle mücadele konusuna gereken önemin atfedildiği Şirket'te, iklim krizi riskinin, Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Şirket Risk Politikasına dâhil edilmesi ve Şirket Risk Kataloğu'nda tanımlanmasına ilişkin çalışmalar yürütülmektedir.

Şirket, iklim değişikliğinin temel nedeni olan sera gazı emisyonlarını düzenli olarak ölçmek ve azaltım faaliyetleri gerçekleştirmek için çaba göstermektedir. Karbon ayak izinin düşürülmesi, enerji ve su verimliliği için gerek Şirket Merkezinde gerekse mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerde alınan önlemler, Şirketin çevresel hedefleriyle beraber tanımlanmıştır. Ayrıca, mevcut ve geliştirilen gayrimenkullerin yeşil bina sertifikası almasının hedeflenmesi de sera gazı emisyonlarının azaltılmasına ilişkin aksiyonlar kapsamında yer almaktadır. Gerek söz konusu sertifikasyon süreçleri gerekse karbon ayak izinin azaltılması ile enerji ve su verimliliğinin sağlanması kapsamında hayata geçirilen uygulamalar, Şirketin gayrimenkulleri vasıtasıyla hizmet sunduğu müşteri ve tedarikçilerin de sera gazı emisyon miktarlarının azaltılmasına katkı sağlamaktadır. Şirket 2022 yılında, karbon ayak izi, su ve enerji tüketimi gibi çevresel faktörleri raporlamaya başlamış ve söz konusu faktörlerin azaltılmasına yönelik uygulamalarını ve planlarını kamuya açıklamıştır. Şirket, söz konusu çevresel göstergelerin ölçümüne devam edilmesini ve ilerleyen dönemlerde

ölçüm sonuçlarının azaltılmasına ilişkin sayısal hedefler belirlenerek kamuya açıklanmasını planlamaktadır. Şirket ayrıca araç filosundaki araçları kademeli olarak hibrit araçlar ile değiştirmeyi hedeflemektedir.

BM'nin "Erişilebilir ve Temiz Enerji" başlıklı 7 no.lu SKA'sını destekleyen Şirket, yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş süreçlerine katkıda bulunulması kapsamında I-REC ve eco-enerji etiketi alınmasını hedeflemektedir. Şirket Merkezinde 2021 yılından itibaren I-REC sertifikası alınmakta olup, bu kapsamda Şirket Merkezinde 2022 yılında 81,106 MW/h, 2021 yılında ise 77,189 MW/h I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketiminde bulunulmuştur. Şirket Merkezinin elektrik tüketimi için 2023 yılında da I-REC sertifikası alınması planlanmaktadır.

Şirketin önemli taşınmazlarından olan ve kiralanabilir portföyün değer bazında yaklaşık %45'ini temsil eden Kanyon AVM ve TUTOM'da da I-REC sertifikalı yeşil elektrik tüketilmektedir. Ayrıca, portföyde yer alan İş Kuleleri Kule 2&3 kiracılarının bazıları da I-REC sertifikası almaktadır.

Şirket, çevre dostu teknolojileri desteklemekte olup, bilişim teknolojilerinde kullanılacak her türlü ekipmanın bütün yaşam döngüleri boyunca çevreye olan zararlı etkilerinin minimize edilmesini gözetmektedir. Bu kapsamda yürütülen çalışmalara aşağıda yer verilmiştir.

- Sanallaştırma çalışmaları kapsamında Şirket bünyesinde var olan 20 adet fiziksel sunucu 3 adet fiziksel sunucuya indirilerek; harcanan yıllık enerji tutarı 172.800 KW/h'dan 45.360 KW/h'a düşürülmüştür.
- Şirketin şantiye ve satış ofislerinin farklı lokasyonlarda konumlanabildiği hususu göz önünde bulundurularak,

## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

toplantıların fiziki yerine online yapılması için her şantiye ve satış ofisine konferans odaları kurulmuştur. Böylelikle, ulaşım için araç kullanılmaması sayesinde km başı 404 gram CO2 değerinde karbon salımı engellenmiştir.

- Dijital dönüşüm kapsamında geliştirilen "Gelen ve Giden Fatura" ve "Gelen Evrak" süreçleri ile kâğıt kullanımı asgari seviyeye indirilmiştir.
- Şirket'te bulunan yazıcılardan kart okuyucusu ile çıktı alınmakta ve böylelikle gereksiz çıktı alınmasının önüne geçilmektedir. Gerek daha az kâğıt çıktı alınması gerekse yazıcıların Ysoft uygulaması sayesinde 2022 yılındaki kazanç 2.616 litre su, 405 KW/h enerji ve 26KG CO2 şeklindedir.
- Hurdaya ayrılan tüm elektrikli cihazlar, Şirket adına TEMA üzerinden ağaç dikilmesi şartıyla eritmeye gönderilmekte, karasal ekosistemin korunmasına destek olunmaktadır.

Şirket, e-posta sunucusundaki veri tabanı disk boyutunun azaltılması hedefiyle çalışanları, Outlook ve online arşivlerindeki yüksek boyutlu ve tutulmasına gerek duyulmayan e-postaları silmeye teşvik etmek için çalışmalara başlamıştır. Söz konusu dijital temizlik ile veri depolama cihazının değişim ihtiyacının ortadan kaldırılması ve Şirketin enerji tüketiminin sınırlanması amaçlanmaktadır. Ayrıca, yeni bir satın alma yapılmaması, söz konusu cihazın üretimi için harcanan enerji kalemlerinin sıfırlanmasına da katkı sağlayacaktır.

Şirket, çevresel etkilerini azaltmak için, politikalarında düzenlenen ana hedefler kapsamında kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiştir. Hedefler ilk kez 2022 raporlama yılı içerisinde belirlenmiş olup, hedeflerin ilerleme durumunun bir sonraki raporlama

döneminde tüm paydaşların bilgisine sunulabileceği öngörülmektedir.

Şirket; operasyon veya faaliyetleri gereği herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dâhil olmayıp, karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır. İlave olarak, mevcut durumda karbon kredisi kullanımı olmayan Şirket, öncelikli olarak doğrudan ve dolaylı emisyonlarını (Kapsam 1 ve Kapsam 2) azaltmayı hedeflemekte olup, karbon kredisi alınması konusunun değerlendirilmesi gelecek dönemlerde gündeme alınabilir.

Şirket; sivil toplum kuruluşları, üniversiteler, kamu kuruluşları başta olmak üzere çeşitli paydaşlar ile iletişim ve iş birliği içinde Türkiye'deki ve dünyadaki son gelişmeleri takip etmeye özen göstermektedir. Yıl içerisinde, çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dâhil olunmamış ve söz konusu kurum ve kuruluşlarla herhangi bir iş birliği yapılmamıştır.

Şirket çevresel bilgilerini, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik Bölümü" ile Yıllık Faaliyet Raporlarında açıklamaktadır. Bunun yanı sıra geliştirilen projelere ilişkin olarak ÇED raporu vb. başvurular olursa, söz konusu raporlar da ilgili resmi otoriteler tarafından kamuoyunun bilgisine sunulmaktadır.

### C. SOSYAL İLKELER

Şirket, İnsan Hakları Evrensel Beyanname, Türkiye'nin onayladığı Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"nı Yönetim Kurulu kararı ile oluşturmuş olup, söz konusu Politika'nın uygulanmasından insan kaynakları fonksiyonunun bağlı bulunduğu Genel Müdür Yardımcısı sorumludur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve sorumlular,

Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşların bilgisine sunulmuştur.

Şirket Sürdürülebilirlik Politikası'nın ayrılmaz bir parçası olarak tamamlayıcı nitelikte oluşturulan "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası", gereksinimler ve faaliyet koşullarındaki değişiklikler doğrultusunda Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından düzenli olarak gözden geçirilir ve gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler Komite'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası hükümlerine uyumun denetimi, İç Sistemler Birimi tarafından gerçekleştirilir.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil, mezhep veya herhangi bir inanış, cinsiyet, yaş, kültürel veya sosyal sınıf ayırımı yapılmaması, insan haklarına saygı gösterilmesi, tüm insan kaynakları yönetimi süreçlerinde fırsat eşitliği sunulması, çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması, adil ve rekabetçi bir ücret politikası uygulanması, çalışanların görüş ve şikayetleri için gerekli mekanizmaların oluşturulması, eğitim, gelişim ve yetenek yönetimi ile iş sağlığı ve güvenliğine verilen önem gibi esaslar üzerine oluşturulan "İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası"na Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/ Politikalar" bölümünden ulaşılabilir. Şirketin mal veya hizmet satın aldığı tedarikçilerin de, söz konusu Politika esaslarıyla uyumlu çalışması beklenir.

İnsan kaynakları yönetiminde söz konusu Politika esasları çerçevesinde hareket eden Şirket, faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede insan gücünün işe alınması ve başarının devamını sürdürmek adına; çalışanların motivasyonunun sağlanması,

çalışanların mali ve sosyal haklarının devamlı olarak iyileştirilmesi, adil, eşitlikçi ve çağdaş bir çalışma ortamının yaratılması ve personelin eğitim ihtiyaçlarının tespit edilerek giderilmesine ilişkin gerekli desteğin sağlanmasını gözetir. İnsan kaynakları yönetimi kapsamında gerçekleştirilen faaliyetlere Yıllık Faaliyet Raporu'nun "İnsan Kaynakları Bölümü"nde yer verilmiştir.

Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimleri veya azınlık haklarını gözeterek Şirket; adil, eşitlikçi ve çağdaş çalışma ortamı hedefi ile çalışma hayatına toplumun her katmanını dâhil etmeyi amaçlar; ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın, "eşit işe eşit ücret" prensibini esas alır. Engelli çalışan katılımının desteklenmesi, kadın çalışanlara eşit terfi şartlarının sağlanması gibi uygulamalarla ekonomik, çevresel ve toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin istihdamını artırmaya yönelik fırsat eşitliği sunar.

Şirket, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası'nda belirlenmiş olan fırsat eşitliği ve çeşitlilik ilkeleri doğrultusunda, BM'nin "Toplumsal Cinsiyet Eşitliği" başlıklı 5 no.lu SKA'sını destekler nitelikte "Toplumsal Cinsiyet Eşitliği Politikası"nı oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Şirket önümüzdeki dönem içerisinde, ulusal ve uluslararası düzeyde cinsiyet eşitliğini savunan inisiyatiflerin, Şirket amaç ve stratejileriyle uyumlu, etki alanı yüksek ve gelişim fırsatı sunan bildirelerine imzacı olmayı hedeflemektedir. Şirket ayrıca çalışanlarına toplumsal cinsiyet eşitliği konusunda farkındalık eğitimleri düzenlemeyi planlamaktadır.

Kuruluş tarihinden bu yana kadın emeği yoğun iş gücüne sahip olan Şirket, yönetim kadrolarında kadın çalışanlara görev verir. 2022 yıl sonu itibarıyla çalışan sayısı 72 olan Şirket'in, kadın

çalışan oranı %47'dir. Kadın çalışan oranı üst düzey yöneticilerde %50, orta düzey yöneticilerde %40 iken, Şirket'in tüm yöneticileri içerisinde kadın çalışan oranı %44'tür. Çalışanların; cinsiyet, yaş ve eğitim olarak dağılımına Yıllık Faaliyet Raporu'nun "İnsan Kaynakları Bölümü"nde yer verilmiştir.

Şirket, tabi olduğu mevzuat uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik vermekte, aynı zamanda Yönetim Kurulu yapılanmasında çeşitliliği de gözetmektedir. Mevcut Yönetim Kurulu, finans, bankacılık, inşaat, mimarlık, muhasebe-mali konularda yetkinlik ve tecrübeye sahip üyelerden oluşmaktadır. Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında bir kadın üye bulunmaktadır.

2022 yılında yeni istihdam edilen çalışanlarda kadın çalışan oranı %42 olup, işe alımların yaş ortalaması 32'dir. Şirkette işten ayrılma oranı ise 2022 yılında %8<sup>1</sup> olarak gerçekleşmiştir. İşten ayrılanların %60'ı kadın çalışan olup, yaş ortalaması 36'dır.

Kadın çalışanlara eşit terfi şartları sunan Şirket, raporlama döneminde doğum izninde olan bir kadın çalışanı yöneticilik seviyesine terfi ettirmiştir. Ayrıca Şirket, kadın çalışanlarına doğum öncesi ve sonrası tüm yasal hakları kapsamında bilgilendirme yapar, çalışanların haklarını gözetir. Şirket Merkezinde, doğum sonrası aktif iş hayatına dönen kadın çalışanların kullanabilecekleri süt odası bulunmaktadır. Kadın çalışanlar arasında doğumdan sonra işe dönme ve

işte kalma oranı %100'dür.

Şirket, insan haklarına saygı gösterilmesi ve çalışanların kurum içi fiziksel, ruhsal ve duygusal olarak kötü muamelelere karşı korunması için gerekli önlemleri alır. Şirket çalışanları, iş yerinde her türlü kötü muamele, ayrımcılık veya taciz eylemlerine neden olabilecek hareketlerden kaçınır. Bu tür durumlarda çalışanlar, Etik Hat da dâhil olmak üzere kendilerine sunulmuş iletişim kanalları üzerinden durumu bildirmekle yükümlüdür. 2022 yılı içerisinde, çalışanlar tarafından ayrımcılık ya da kötü muamele konusunda herhangi bir şikayet iletilmemiştir.

İnsan hakları ve çalışan haklarına saygı prensibiyle faaliyet gösteren Şirket, insana yakışır olmayan her türlü hak ihlaline karşı gerekli önlemleri alır. BM'nin "İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme" başlıklı 8 no'lu SKA'sını destekleyecek şekilde, insan haklarına aykırı şekilde zorla çalıştırma, çocuk işçi çalıştırma, bulunduğu tehlike sınıfından daha yüksek oranlı işlerde çalıştırma vb. gibi uygulamalar İş GYO'da söz konusu olamaz. Şirket, 18 yaşın üstündeki kişileri istihdam etmekte olup, söz konusu yaş sınırı, işe alım kriteri olarak Şirket iç düzenlemelerinde de yer almaktadır. Şirketin İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası uyarınca tedarikçilerin de bu kapsamda hareket etmesi beklenir.

İş GYO, çalışanların görüş, öneri, şikayet ve değerlendirmelerini iletebilecekleri açık, şeffaf ve samimi iletişim kanalları ile anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları kullanır. Uyuşmazlık çözüm süreçlerine Şirket uygulamaları kapsamında yer verilmiş ve çalışanların bilgi sahibi olması sağlanmıştır.

Her bir çalışan gerek kendi yöneticileri gerekse İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi aracılığıyla görüş, öneri, şikayet

<sup>1</sup> İşten Ayrılma Oranı: (Toplam İşten Ayrılan Sayısı/Ortalama Çalışan Sayısı)\*100

## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

ve değerlendirmelerini iletebilir. Ayrıca Şirket, İnsan Kaynakları Portalı üzerinden çalışanların görüş, öneri, memnuniyetlerini bildirebildikleri; şikayet ve anlaşmazlıkların çözümü için kendilerini ifade edebilecekleri bir kanal oluşturmuştur. Bunun yanı sıra, Şirket çalışanları açısından sonuç doğuran önemli kararlarda anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanabilmektedir.

İşe alım, kariyer planlama, ücret ve yan hakların yönetimi, performans yönetimi ve ödüllendirme, işten ayrılma ve tazminat gibi temel insan kaynakları süreçleri tüm çalışanlar ile paylaşılır; çalışanın talep etmesi veya ihtiyaç duyulması durumunda bu kapsamda bilgilendirme toplantıları yapılır.

Şirket faaliyetlerinde verimliliği ve iş yaşamının niteliğini yükseltmeyi amaçlayan insan kaynakları yönetimi; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasında "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini ırk, din, dil, cinsiyet, engel vb. hiçbir ayırım yapmaksızın gerçekleştirir, fırsat eşitliği sunan adil bir işe alım süreci yürütür. İşe alım sürecine ilişkin aşamalar ve yetenek kazanımında kullanılan tüm araçlar adaylar ile mutlaka paylaşılır.

İş GYO, farklı kademelerde yer alan tüm yönetici ve uzmanlık pozisyonları için gereken kalifiye iş gücünün fırsat eşitliği esasıyla yetiştirilmesini benimser ve yetkinlik gelişim sistemlerinin uygulanmasını esas alır. Şirket bünyesinde açık pozisyon oluşması durumunda, söz konusu pozisyona bağlı olarak, fırsat eşitliği gözetilerek, öncelikle iç kaynaklardan temin yoluna gidilebilir.

İş GYO, etik değerleri ve stratejik hedefleriyle uyumlu, adil ve rekabetçi bir ücret ve ödüllendirme anlayışı benimser, hiçbir ayırım olmaksızın "eşit işe eşit ücret" prensibini esas alır. Şirket, ücretlerin belirlenmesinde çalışanların

iş ve görev bazlı ağırlıklarını esas alan ücret kademelendirme sistemi kullanır. İşe ve unvana ilişkin görev tanımları ile performansa ilişkin uygulama esasları yazılı hale getirilmiş ve çalışanlara duyurulmuştur.

Uygulanmakta olan Ücret Politikası, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve yapılan ilk Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası çerçevesinde, çalışanlarını kapsayan tüm süreç ve uygulamalarda her türlü ayırımcılığı reddeden İş GYO'da; bütün çalışanlara Ücret Politikası, İnsan Hakları ve İnsan Kaynakları Politikası ve İnsan Kaynakları Yönetmeliği esaslarına göre ücretlendirme yapılır.

Şirketin kamuya açıklanan Ücret Politikası, her kademedeki yönetici ve çalışan için geçerli olup, Şirketin her kademedeki yönetici ve çalışanlarına verilecek ücretlerin; Şirketin etik değerleri, iç dengeleri ve stratejik hedefleri ile uyumlu olması ve Şirketin sadece kısa dönemli performansı ile ilişkilendirilmemesi esastır. Performansa dayalı teşvik ödemeleri; miktarları önceden garanti edilmeksizin, alınan risklerin vadesi de dikkate alınmak suretiyle, Şirketin kurumsal değerlerine olumlu yönde etki edecek şekilde ve objektif koşullara bağlı olarak belirlenir. Performansa bağlı teşvik ödeme kriterleri belirlenerek çalışanlara duyurulur; belirlenmiş kriterler düzenli olarak gözden geçirilir. Şirket Ücret Politikası'nın tam metnine internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar" bölümünden erişilebilir.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların belirlenmesi ve bu konularda Yönetim Kurulu'na öneri sunulması Kurumsal Yönetim Komitesi'nin görev ve sorumluluğundadır.

Şirket'in çalışanlara sağladığı yan haklar ve/veya faydalar Şirket içi

düzenlemelerle belirlenir, çalışanlar ücret ve yan hakların yönetimi konusunda bilgi sahibidir. Şirketin Tazminat Politikası kamuya açıklanmış olup, Politika'ya Şirket internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/Kurumsal Yönetim/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

BM'nin "Sağlıklı ve Kaliteli Yaşam" başlıklı 3 no.lu SKA'sını destekler nitelikte, Şirket çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kurumsal sağlık sigortası sağlanmakta olup, tüm çalışanlara hayat sigortası yapılmakta, çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunulmaktadır. Şirket, çalışanlarının iş-yaşam dengesini kurabilmelerine destek olabilmek ve çalışan memnuniyetini arttırmak amacıyla hem çalışanların hem de aynı evi paylaşan aile bireylerinin yararlanabileceği "Çalışan Destek Programı" hizmeti sunmaktadır.

Ayrıca 2022 yılı içerisinde, Şirket çalışanlarının alım güçlerini desteklemek amacıyla çalışanlara, belli bir dönemle sınırlı olmak üzere gelir desteği sağlayan uygulamalar sunulmuştur.

Şirket, çalışanlarla uzun soluklu iş birlikleri sürdürülmesini hedefler ve çalışan memnuniyetini gözetir. Şirket, çalışanların da görüşlerini alarak her yıl, tüm çalışanların katılımını amaçlayan motivasyon etkinlikleri düzenler. Çalışanların iş/özel hayat dengesini gözeterek Şirket; gerek tüm çalışanlarına sunduğu çalışan destek hizmeti gerekse özel gün ve doğum, evlenme gibi özel durumlar için sağladığı yan fayda ve destekler ile çalışanlarına her zaman yanında olduğunu hissettirir. Ayrıca, Şirkette belli kıdem yılını dolduran çalışanlara hizmet hatırası ödülü verilir.

Şirket, çalışanların eğitimi ve gelişimi kapsamında "Performans ve Yetkinlik Gelişim Sistemi"ni esas alır. Yetkinlik bazlı söz konusu sistem; çalışanların kendi sorumluluk alanlarındaki hedeflerine ulaşmasına yönelik olarak

kendilerinden beklenen davranış ve tutumların netleşmesini, çalışanların Şirket bütününe olan katkılarını görmelerini sağlarken; iş tatmininin ve motivasyonun güçlendirilmesini amaçlar. Tüm çalışanların aktif olarak yer aldığı ve çalışanlar için bir nevi gelişim yolculuğu olarak görülen bu sistemin çıktıları, çalışanların potansiyellerinin ortaya çıkartılmasında araç olarak kullanılır. Ayrıca, sistem çıktıları sonucunda çalışanların gelişim alanlarını destekleyici eğitimler düzenlenir.

Hayat boyu öğrenme felsefesiyle yürütülen eğitim ve gelişim faaliyetleri kapsamında; çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerin, Şirket hedefleriyle uyuşması ve çalışanların eğitim sonuçlarını iş ve özel hayatlarına yansıtabilmesi amaçlanır. Şirket, tüm çalışanlarının fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamayı gözetir.

Bu yaklaşımla, 2022 yılında da Şirketin yönetsel stratejilerine paralel olarak çalışanların eğitim programlarına katılımının sağlanmasına devam edilmiştir. Dönem içinde eğitim faaliyetleri; teknik ve mesleki eğitim programları, bireysel katılımlı dış eğitimler, seminerler, e-öğrenme platformu ve zorunlu koruyucu eğitimler şeklinde gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında çalışan başına ortalama 16 saatlik eğitim gerçekleştirilmiştir.

İnsan kaynaklarının yönetiminde proaktif ve yenilikçi bir bakış açısına sahip olan İş GYO, bütün Birimler ile iş birliği içinde, çalışanın katılımını temel alan adil bir çalışma biçimi benimser. Tüm insan kaynakları süreçlerinde yenilikçiliği ve yaratıcılığı destekler.

Dijital dönüşüme önem veren İş GYO; tüm insan kaynakları fonksiyonlarının yürütülebildiği, çalışanlara kullanım kolaylığı sağlayan, esnek ve ihtiyaçlara yönelik uyarlanabilir bir insan kaynakları portalı kullanmaktadır. Söz konusu portal üzerinden çalışanlar, insan kaynakları süreçlerine şeffaf şekilde

ulaşabilmekte, bulut tabanlı olan uygulamaya internetin olduğu her cihazdan erişebilmektedir. Ayrıca mevcut insan kaynakları uygulamalarının mümkün olduğunca dijital ortam üzerinden iz kaydı yaratacak biçimde yürütülmesi amaçlanmakta ve alınan kağıt çıktı sayısının azaltılarak doğanın korunması gözetilmektedir.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirketin ölçeği gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, bugüne kadar çalışanlardan bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir. Diğer yandan Şirket, sendika üyeliğine ve toplu sözleşme hakkına saygı duyar. Tüm çalışanlar, sendikal üyelik konusunda serbesttir ve hür iradeleriyle hareket eder.

Benzer şekilde, Şirket ölçeği gereği toplu iş sözleşmesine ihtiyaç duyulmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkını engelleyici bir düzenlemesi bulunmamaktadır.

Çalışanlar için sağlıklı ve huzurlu bir çalışma ortamı oluşturulmasını gözeterek Şirket, Covid-19 salgını kapsamında gerekli tedbirleri almış, bu süreçte çalışanların mali ve sosyal haklarında herhangi bir kesintiye gitmemiştir. Ayrıca Şirket Merkezi'nin bulunduğu İş Kuleleri Kompleksi'nde, çalışanların ihtiyaç duyduklarında muayene olabileceği doktor ve sağlık personeli bulunmaktadır.

İş sağlığı ve güvenliği konusu, insan kaynakları politika ve uygulamalarının önemli unsurlarından biridir.

Şirket, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili yasal mevzuat ve uygulamalar kapsamında, çalışanlarına sağlıklı, güvenli bir iş ortamı sağlayarak önleyici, düzeltici ve koruyucu yaklaşımlar ile bu konudaki süreçlerini sürekli iyileştirir. Çalışanlarına düzenli olarak

iş sağlığı ve güvenliği eğitimi sunar ve bu alanda farkındalık sağlayarak gerekli bilgilendirmeleri yapar. Bu kapsamda, İş Sağlığı ve Güvenliği konusunda çalışanlara dönem içinde toplam 368 saatlik eğitim verilmiştir.

Şirket, "İş Sağlığı ve Güvenliği Politikası"nı oluşturmuş ve tüm paydaşların bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/ Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

İş GYO'nun tüm çalışanlarını, müşterilerini, ziyaretçilerini ve hizmet sağlayıcılarını kapsayan Politika, güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı yaratmak ve koruyucu sağlık uygulamalarını arttırmak amacıyla oluşturulmuş olup, Şirketin iş sağlığı ve güvenliği konusundaki uygulama esaslarını, yapılanmayı ve her sorumlu taraf bazında yükümlülükleri belirler.

Politika'nın uygulaması, Kurumsal Yönetim Komitesi gözetiminde, Şirket içi iş sağlığı ve güvenliği uygulamalarının koordinasyonunu sağlamaktan sorumlu olan İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu tarafından gerçekleştirilir. İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu, Şirketin farklı çalışanları ile iş yeri hekimi ve İSG uzmanından oluşmakta olup, Kurul, 3 ayda bir düzenli olarak toplanır.

Politika, yılda en az bir kez olmak üzere, gereksinimler, faaliyet koşullarındaki değişiklikler ve yasal düzenlemeler doğrultusunda gözden geçirilir. Gerekli görülen güncelleme ve değişiklikler, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisiyle Yönetim Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe girer.

İş kazalarının önlenmesi ve sağlığın korunması amacıyla;

- Çalışanlara yönelik eğitim ve bilgilendirme faaliyetleri yürütülür,
- Sağlık gözetimi kapsamında iş yeri hekimleri tarafından çalışanların işe giriş ve periyodik muayeneleri yapılır, işyerinde, iş güvenliği uzmanı ve iş



## SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

yeri hekimi öncülüğünde, risk analizi ve saha gözlem çalışmaları düzenli olarak yapılır ve yenilenir,

- Acil durum eylem planları oluşturulur,
- İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulu toplantıları düzenli olarak gerçekleştirilir,
- İş kazası ve meslek hastalığı gibi durumlarda kaza kanaat analizi yapılarak konuyla ilgili iyileştirme prosedürleri oluşturulur,
- Şirkette yapılan saha gözlem ve tespitleri, ramak kala vakaları ve kaza kanaat analizleri ile elde edilen veriler ve bulgular doğrultusunda gerekli iş birimleri ile düzenleyici, önleyici faaliyetler organize edilir.

Şirket, iş kazalarına yönelik ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri, iş kazalarını ve kaza istatistiklerini hizmet alınan OSGB'ye, işyeri doktoruna ve ilgili mercilere bildirmektedir. 2022 yılı içerisinde hiçbir çalışanda iş kazası nedeniyle yaralanma ya da ölüm gibi daha ağır sonuç doğuran bir durum söz konusu olmamıştır. Diğer yandan, yürütülen faaliyetler nedeniyle çalışarlarda 5 iş günü kaybı oluşmuştur.

Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası'nı oluşturmuştur. Söz konusu Politika'ya internet sitesinin "Kurumsal/Kişisel Verilerin Korunması" bölümünden ulaşılabilir. Şirket ayrıca Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Söz konusu kurallara internet sitesinin "Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Etik Kurallar" bölümünden ulaşılabilir.

Faaliyetlerini BM'nin "Barış, Adalet ve Güçlü Kurumlar" başlıklı 16 no'lu SKA'sını destekleyecek şekilde yürüten Şirket, pay sahipleri, müşteriler, alacaklılar, tedarikçiler ve personelden oluşan ve menfaat sahipleri olarak

adlandırılan grubun, yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmeleri amacıyla Etik Hat oluşturmuştur. Etik Hat İletişim Formu'na Şirket internet sitesi üzerinden ulaşılabilir.

Ayrıca, Şirket internet sitesinde açıklanan Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'na aykırı olan hareketleri veya teşebbüsleri dürüstlük ve şeffaflık ilkeleri çerçevesinde hareket ederek iyi niyetle ihbar eden çalışanlar, buna bağlı olarak herhangi bir ceza ve/veya kötü muameleyle maruz bırakılmaz. Şirket'in Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası'na, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından ÇSY faktörleri kapsamında oluşturulan ve Yönetim Kurulu kararıyla yürürlüğe giren ÇSY Politikaları Şirket çalışanlarıyla yazılı olarak paylaşılmış, ayrıca ÇSY politikaları ve uygulamaları kapsamında çalışanlar için bilgilendirme toplantıları yapılmıştır. Yıl içerisinde, bazı şirket çalışanları ÇSY kapsamında düzenlenen eğitim programlarına katılım göstermiş olup, Şirket çalışanlarının ÇSY konularındaki gelişimini desteklemek amacıyla kısa vadeli hedef olarak önümüzdeki dönemde daha çok çalışanın söz konusu programlara katılım göstermesinin sağlanması planlanmaktadır.

Şirket, müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin "Müşteri Memnuniyeti Politikası"nı oluşturmuş ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla tüm paydaşlarının bilgisine sunmuştur. Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Sürdürülebilirlik/Politikalar" bölümünden ulaşılabilir.

Şirket, faaliyetlerinden doğrudan

veya dolaylı olarak etkilenen tüm paydaşlarıyla olan iletişimini hesap verebilirlik ve şeffaflık anlayışıyla etkin bir şekilde yürütmeyi gözetmektedir. Şirketin iletişimde bulunduğu paydaşların başında çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve pay sahipleri gelmektedir.

Şirketin en önemli paydaşı olan çalışanlarla açık, şeffaf ve samimi iletişim kanallarının kullanıldığı bir iletişim yürütülmektedir. Ayrıca çalışanlarla yıllık performans geri bildirim değerlendirmeleri ve motivasyon etkinlikleri, hizmet hatırası ödülleri ve aylık olarak düzenlenen doğum günü kutlamaları gibi çalışanların sosyalleşmesini sağlayan etkinliklerle bir araya gelmektedir.

Şirketin kiralama ve satış faaliyetleri kapsamında kiracılar, konut alıcıları ve emlak ofisleriyle iletişim halinde olmaktadır. Söz konusu paydaşlarla yüz yüze görüşme, e-posta, telefon ve video görüşmeler ile dijital platformlar (internet sitesi, sosyal medya hesapları, şikayet siteleri vb.) vasıtasıyla düzenli olarak iletişim içerisinde olmaktadır.

Şirketin proje geliştirme faaliyeti kapsamında tedarikçilerle sürekli iletişim halinde olunmakta, proje bazında değişimle birlikte, tedarikçilerle ağırlıklı yüz yüze olmak üzere e-posta, telefon ve video görüşmeler vasıtasıyla düzenli olarak iletişim içerisinde olmaktadır.

Şirket; pay sahipleri, analist, portföy yöneticisi gibi Şirket faaliyetleri hakkında bilgi talep eden paydaşlarla yazılı ve sözlü ortamda iletişim kurmakta, talep edilmesi durumunda ise söz konusu taraflarla toplantı organize edilmektedir. Bahsi geçen paydaşlar, Şirketin Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Bölümü ile her zaman iletişime geçebilmekte olup, genel



kurul, finansal sonuçların açıklanması gibi dönemlerde ilgili paydaşların bilgi taleplerinde artış gözlemlenmektedir.

Faaliyetleri kapsamında veya ilgili taraflardan gelen talep doğrultusunda kamu ve özel sektör kuruluşları gibi paydaşlarla da iletişim halinde olan Şirket; sermaye piyasaları ve sektöre ilişkin taslak düzenlemelere görüş vermekte, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek vermektedir.

Şirketin sürdürülebilirlik kapsamında benimsediği uluslararası raporlama standardı, prensip veya imzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş, komite ve ilke bulunmamaktadır. İlerleyen dönemlerde, uluslararası raporlama standartlarının benimsenmesi ve/veya uluslararası prensip veya kuruluşlara dâhil olunmasının gündeme alınması değerlendirilecektir.

ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik uygulamaları kapsamındaki düzenlemelerini yıl içerisinde oluşturan Şirket, ÇSY konuları ve sürdürülebilirlik alanındaki performansını iyileştirerek Borsa İstanbul'un Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer almayı hedeflemekte olup, bu kapsamda gerekli aksiyonların alınabilmesi için çalışmalar yürütmektedir.

#### D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Sürdürülebilirlik çalışmalarının etkin ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi amacıyla Şirketin tüm kilit fonksiyonlarını kapsayacak şekilde oluşturulan "Sürdürülebilirlik Çalışma Grubu" aynı zamanda çalışanlar başta olmak üzere Şirket'in diğer önemli menfaat sahipleri olan müşteriler ve tedarikçileri de temsil etmektedir. Farklı türde menfaat sahibini temsil etmeye imkân veren söz konusu yapılanma

sayesinde, menfaat sahiplerinin görüşülen sürdürülebilirlik konularına ilişkin görüşleri hakkında bilgi sahibi olunmakta ve böylelikle menfaat sahiplerinin görüşleri sürdürülebilirlik alanındaki tedbirlerin ve stratejilerin belirlenmesinde dikkate alınmaktadır. Ayrıca Şirket, Sürdürülebilirlik Politikası'nda da yer aldığı üzere, orta ve uzun vadeli stratejileri benimserken, müşteri, tedarikçi veya iş ortaklarının hak ve menfaatleri ile kamu yararını gözetir.

Mevcut durumda aktif olarak yürütülen bir sosyal sorumluluk projesi bulunmayan Şirket, yaşadığımız dünyaya, topluma ve insanımıza karşı sorumluluğunu yerine getirirken tüm paydaşları nezdinde değer yaratma önceliğiyle hareket etmektedir. Şirketin kamuya açıklanmış Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası kapsamında eğitim, çevre ve doğa, kültür sanat ve toplumsal cinsiyet eşitliği önceliklendirilen konular olarak öne çıkmaktadır. Şirket Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası'na, Şirket internet sitesinin "Kurumsal/Kurumsal Sosyal Sorumluluk ve Bağış Politikası" bölümünden ulaşılabilir.

Sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemine ilişkin farkındalığın artırılmasına ilişkin olarak çalışanlar için bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmektedir. Müşteri ve tedarikçilerin çevresel ve sosyal konularda farkındalık seviyesinin artırılmasının önemine inanan Şirket, çalışanlar dışındaki menfaat sahiplerinin farkındalıklarının artırılmasına yönelik alınabilecek aksiyonları değerlendirecektir.

# DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

Denetimden Sorumlu Komite Raporu, Komite olarak sorumluluklarımıza bağlılığımızı ve yıl boyunca görevimizi ne şekilde yerine getirdiğimizi açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

## Temel Amaç:

Denetimden Sorumlu Komite'nin temel amacı; Şirketin finansal raporlarının ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun olarak hazırlanmasının, Şirketin iç sistemlerinin etkinlik ve yeterliliğinin ilgili mevzuat ile Şirket politikaları çerçevesinde gözetiminin yapılmasıdır.

## Komite Üyeleri:

Denetimden Sorumlu Komite'nin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtildiği şekilde, üyelerinin tamamı bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmakta olup 2 üyesi bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği'nde belirlenen kriterlere göre seçilen komite üyeleri Sayın İlkay Arıkan ve Sayın Prof. Dr. Arzu Erdem olup başkanlık görevi Sayın Arıkan tarafından yürütülmektedir. Komite üyeleri, diğer profesyonel faaliyetleri kapsamında edindikleri geniş ticari ve finansal tecrübeleriyle komiteye katkı sunmaları amacıyla seçilmiştir.

## Sorumluluklar:

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları, Komite'nin Görev Yönetmeliği ile düzenlenmiş olup bunlara aşağıda yer verilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol ile iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirketin muhasebe, iç kontrol ve iç denetim sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu'nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Komite'nin görev yönetmeliği, Şirketimizin kurumsal internet sitesi olan [www.isgyo.com.tr](http://www.isgyo.com.tr)'de yer almaktadır.

## Komite Performansının Değerlendirilmesi:

Şirketin iç sistemlerinin işleyişi ve etkinliğinin gözden geçirilmesi kapsamında, Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite'nin performansı da değerlendirilmiş; bu bağlamda Komitenin, Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında etkin bir şekilde faaliyet gösterdiği sonucuna ulaşılmıştır.

## Toplantılar:

Komite, yıl içerisinde 8 kez toplanmış olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na 7 defa yazılı bildirimde bulunmuştur. Toplantılar, Komite faaliyetleri ve Şirketin finansal tabloları hakkında yönetim kuruluna bilgi sunulabilmesi amacıyla Yönetim Kurulu toplantılarından önce gerçekleştirilmiştir.

Takvim yılı sonu ile bu raporun tarihi arasında, üyelerin tam katılımı ile gerçekleştirilen 1 adet Komite toplantısı daha düzenlenmiştir.

**Faaliyetler:**

Komite; yıl içerisinde finansal raporlama, iç denetim, iç kontrol ile dış denetim alanlarında çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Komite'nin gerçekleştirdiği faaliyetler aşağıda yer almaktadır:

Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiştir.

Şirket İç Sistemler Birimi'nin yıllık denetim planına onay vererek denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılar dâhilinde denetim çalışmaları ve İç Sistemler Birimince yürütülen diğer faaliyetler hakkında bilgi almıştır.

Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilen bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve bulguların giderilmesine yönelik aksiyonların alınması konusunda gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

**Denetçi Etkinliği:**

Bağımsız denetim sürecinin etkinliği, denetim döngüsünün başlangıcında kilit denetim konularının doğru bir şekilde tanımlanmasına bağlıdır. Kilit denetim konularının değerlendirilmesini içeren detaylı denetim planı, bağımsız denetçiler tarafından her yıl Komite'ye sunulmaktadır.

Komite, her yıl icranın bulunmadığı bir ortamda bağımsız denetçiler ile özel toplantılar yaparak, geri bildirim için ek bir fırsat sağlamaktadır. Genel anlamda görüşülen konular; denetçinin iş riski ve yönetim etkinliği üzerine değerlendirmesini, yönetimle olan karşılıklı iletişimlerinin şeffaflığını ve açıklığını, yönetim tarafından uygulanan herhangi bir kısıtlamanın olup olmadığını ve mesleki şüpheciliği nasıl uyguladıkları konularını içermektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Şirketimizin bağımsız denetim hizmeti; 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 ve 2022 faaliyet yılları için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yürütülmüştür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

# BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

# BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## Kilit Denetim Konusu

### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler

Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.

31 Aralık 2022 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 13.813.456.730 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

## Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı

Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.

Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarının kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.

Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağılı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.

Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.

Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

## Stoklar

31 Aralık 2022 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 58.508.963 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 1.043.171.764 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesinin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.

Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;

- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması
- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi
- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması
- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi



# BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

# BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler


1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 30 Ocak 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.

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

  
Fatih Polat ŞMMMO  
Sorumlu Denetçi

30 Ocak 2023  
İstanbul, Türkiye

# İÇİNDEKİLER

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>	<b>102-103</b>
<b>Kâr veya Zarar Tablosu</b>	<b>104</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>	<b>105</b>
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>	<b>106</b>
<b>Nakit Akış Tablosu</b>	<b>108</b>
<b>Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar</b>	
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	109
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	109
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	121
4. Bölümlere göre raporlama	121
5. Nakit ve nakit benzerleri	124
6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	125
7. Finansal borçlanmalar	126
8. Ticari alacaklar ve borçlar	127
9. Diğer alacaklar ve borçlar	128
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	128
11. Stoklar	131
12. Maddi duran varlıklar	132
13. Maddi olmayan duran varlıklar	133
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	133
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	134
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler	135
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	136
18. Özkaynaklar	136
19. Hasılat ve satışların maliyeti	137
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	138
21. Niteliklerine göre giderler	138
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler	138
23. Finansman gelirleri/giderleri	139
24. Pay başına kazanç	139
25. İlişkili taraf açıklamaları	139
26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	144
27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	152
28. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	154
29. Raporlama döneminden sonraki olaylar	154
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	155
EK 1 Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Verileri	157

# 31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.837.079.701</b>	<b>492.261.589</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	1.246.119.883	138.562.954
Finansal yatırımlar	6	128.943.342	--
Ticari alacaklar	8	144.545.368	109.092.484
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	10.193.000	2.369.667
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		134.352.368	106.722.817
Diğer alacaklar	9	9.028.038	5.560.768
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		9.028.038	5.560.768
Türev araçlar	6	--	28.049.500
Stoklar	11	58.508.963	139.873.007
Peşin ödenmiş giderler	16	193.575.742	68.485.450
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	397.621	229.092
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		193.178.121	68.256.358
Diğer dönen varlıklar	16	56.358.365	2.637.426
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>15.580.139.555</b>	<b>6.184.059.709</b>
Finansal yatırımlar	6	555.334.332	272.785.497
Ticari alacaklar	8	117.453	3.528.353
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		117.453	3.528.353
Stoklar	11	1.043.171.764	381.236.548
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	10.342.436	5.768.402
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	12.077.814.730	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.735.642.000	474.465.000
Maddi duran varlıklar	12	143.597.505	55.492.519
Maddi olmayan duran varlıklar	13	2.653.667	1.249.812
Peşin ödenmiş giderler	16	11.465.668	9.887.556
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		11.465.668	9.887.556
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>17.417.219.256</b>	<b>6.676.321.298</b>

İlişkitedeki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	7	2.783.057.890	840.482.361
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	909.896.992	442.594.531
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		1.873.160.898	397.887.830
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	615.429.589	5.645.663
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	122.645.658	5.645.663
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		492.783.931	--
Ticari borçlar	8	18.433.078	10.550.029
İlişkili taraflara ticari borçlar	25	7.466.348	4.310.834
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		10.966.730	6.239.195
Diğer borçlar	9	24.213.754	16.137.729
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		24.213.754	16.137.729
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	17	15.327.577	98.315.105
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri		15.327.577	98.315.105
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	2.022.923	18.673.511
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	104.619	56.771
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		1.918.304	18.616.740
Kısa vadeli karşılıklar		6.374.683	6.517.479
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	958.829	496.510
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	5.415.854	6.020.969
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	9.212.963	4.076.336
Türev araçlar	6	14.210.699	--
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>8.700.038</b>	<b>200.260.206</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	7	--	197.107.317
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	--	117.000.002
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	80.107.315
Uzun vadeli karşılıklar		8.700.038	3.152.889
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	8.700.038	3.152.889
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>13.920.236.062</b>	<b>5.475.662.879</b>
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		135.964.985	55.581.064
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		141.279.787	56.043.574
Diğer kayıplar		(5.314.802)	(462.510)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	77.792.818	71.190.580
Geçmiş yıllar kârları	18	4.142.968.926	2.819.651.274
Net dönem kârı		8.364.189.262	1.329.919.890
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>17.417.219.256</b>	<b>6.676.321.298</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KÂR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<i>1 Ocak- 31 Aralık 2022</i>	<i>1 Ocak- 31 Aralık 2021</i>
Hasılat	19	686.935.509	488.577.001
Satışların maliyeti (-)	19	(240.442.642)	(200.955.447)
<b>Brüt Kâr</b>		<b>446.492.867</b>	<b>287.621.554</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(49.350.519)	(30.243.898)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(18.411.807)	(14.512.469)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	8.279.018.073	1.235.439.964
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(3.384.162)	(659.131)
<b>Esas Faaliyet Kârı</b>		<b>8.654.364.452</b>	<b>1.477.646.020</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	18.943.342	--
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	5.074.034	1.983.108
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı</b>		<b>8.678.381.828</b>	<b>1.479.629.128</b>
Finansman gelirleri	23	--	46.193.755
Finansman giderleri (-)	23	(314.192.566)	(195.902.993)
<b>Vergi Öncesi Kârı</b>		<b>8.364.189.262</b>	<b>1.329.919.890</b>
<b>Vergi Gideri</b>			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
<b>Dönem Kârı</b>		<b>8.364.189.262</b>	<b>1.329.919.890</b>
Pay başına kazanç	24	0,0872	0,0139

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	<i>Notlar</i>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
<b>Dönem kârı</b>		<b>8.364.189.262</b>	<b>1.329.919.890</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>			
<b>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>80.383.921</b>	<b>14.789.183</b>
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	12	85.236.213	14.948.805
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(4.852.292)	(159.622)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>80.383.921</b>	<b>14.789.183</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>8.444.573.183</b>	<b>1.344.709.073</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.



# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
<b>1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
<b>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>
<b>1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>		<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
<b>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>18</b>	<b>958.750.000</b>	<b>240.146.090</b>	<b>423.981</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar
(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806
--	--	248.611	266.253.392	(266.502.003)	--
(159.622)	14.948.805	--	--	1.329.919.890	1.344.709.073
<b>(462.510)</b>	<b>56.043.574</b>	<b>71.190.580</b>	<b>2.819.651.274</b>	<b>1.329.919.890</b>	<b>5.475.662.879</b>
(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	1.329.919.890	5.475.662.879
--	--	6.602.238	1.323.317.652	(1.329.919.890)	--
(4.852.292)	85.236.213	--	--	8.364.189.262	8.444.573.183
<b>(5.314.802)</b>	<b>141.279.787</b>	<b>77.792.818</b>	<b>4.142.968.926</b>	<b>8.364.189.262</b>	<b>13.920.236.062</b>

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2021
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem kârı</b>		<b>8.364.189.262</b>	<b>1.329.919.890</b>
<b>Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	3.473.565	2.477.126
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		66.385	(32.220.733)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler, net	8	66.385	2.096.646
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11	--	(34.317.379)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.699.854	760.529
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	1.699.854	760.529
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(8.219.826.040)	(1.226.018.007)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(7.948.849.894)	(1.139.831.513)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	(286.145.275)	(39.992.739)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	15.169.129	(46.193.755)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler		(5.074.034)	(1.983.108)
- İştiraklerin dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler	3	(5.074.034)	(1.983.108)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		238.276.285	148.338.747
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19,22	(43.739.246)	(6.123.271)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	282.015.531	154.462.018
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(48.257.737)	(19.297.162)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı</b>		<b>334.547.540</b>	<b>201.977.282</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(32.108.369)	24.130.044
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(7.823.333)	(186.190)
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(24.285.036)	24.316.234
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.467.270)	813.287
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		--	1.175.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(3.467.270)	(361.713)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(447.085.330)	77.884.013
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(126.668.404)	(64.338.911)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		7.883.049	2.508.771
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		3.155.514	1.413.968
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		4.727.535	1.094.803
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.076.025	4.763.236
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		8.076.025	4.763.236
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(82.987.528)	60.301.956
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		(82.987.528)	60.301.956
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(16.650.588)	16.566.490
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(48.584.312)	(1.485.363)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(53.720.939)	(2.373.636)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		5.136.627	888.273
		<b>(407.045.187)</b>	<b>323.120.805</b>
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(542.678)	(90.902)
Alınan faizler	5, 19	30.033.133	5.798.034
<b>İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>		<b>(377.554.732)</b>	<b>328.827.937</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(8.327.998)	(2.220.798)
Finansal varlık alımından kaynaklı nakit çıkışları		(110.000.000)	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(410.495.814)	(182.934.674)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(7.802.390)	(1.935.913)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(5.698.531)	(1.029.066)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.103.859)	(906.847)
Alınan temettüler		500.000	500.000
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(536.126.202)</b>	<b>(186.591.385)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Türev araçlardan nakit girişleri		31.759.920	45.227.800
Türev araçlardan nakit çıkışları		(4.668.850)	(3.374.085)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	3.270.574.950	2.291.187.851
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(1.029.335.450)	(2.272.488.656)
Ödenen faiz	7	(302.037.653)	(143.004.995)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>1.966.292.917</b>	<b>(82.452.085)</b>
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>1.052.611.983</b>	<b>59.784.467</b>
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		48.257.737	19.297.161
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>1.100.869.720</b>	<b>79.081.628</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	137.997.601	58.915.973
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>1.238.867.321</b>	<b>137.997.601</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi ("İş Bankası")'dır. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BİST") işlem görmektedir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 72'dir (31 Aralık 2021: 66).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralanma ve satışlara aracılık etmektir.

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar****2.1 Sunuma ilişkin Temel Esaslar**Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 30 Ocak 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişkitedeki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

## Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan spot kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/teyidelerinden kaynaklanan kur farkı kârları/zararları kâr veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

## **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

## **2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

### **i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

#### **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik**

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kâr veya zararda muhasebeleştirir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırılmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri**

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığını değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi**

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '%10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

**TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kâr veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

Söz konusu standardın Şirket'in Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

## **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

## **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. "Önemli" TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

## **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGG TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır.

## 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

### 2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi

#### Hasılat

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

#### Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

#### Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

#### Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

### **2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı amacıyla ya da her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 22).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak kayıtlara alınır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

### **2.4.3 Maddi duran varlıklar**

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlendirilmesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kâr veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

## Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

## Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

### İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 3 ila 5 yıldır.

## 2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleştirilebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

## 2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

## 2.4.7 Finansal araçlar

### i) Finansal varlıklar

#### *Sınıflandırma*

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

## Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

## Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**Ticari Alacaklar**

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığında düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kâr/zararları, kâr veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

**Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

**Ters repo işlemlerinden alacaklar**

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

**ii) Finansal borçlar**

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

**iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler****Ticari ve diğer borçlar**

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

**iv) Türev finansal araçlar**

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemleri yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştukları tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

**v) Sermaye****Adi hisse senetleri**

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

**2.4.8 Netleştirme**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

**2.4.9 Kur değişiminin etkileri**

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki spot döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelirleri veya giderleri ilgili dönemde kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

## 2.4.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

## 2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

## 2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

## 2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

## 2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

### Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılsın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

**2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları**

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

**2.4.16 Sermaye ve temettüleri**

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

**2.4.17 İlişkili taraflar**

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

**2.4.18 Kiralama işlemleri**

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

**Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket**

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.



# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

## Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

### **2.4.19 Nakit akışları tablosu**

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

### **2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

### **2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları**

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **2.6 Muhasebe tahminleri**

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

### **Cari oran dengesi**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.837.079.701 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 3.488.283.156 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 1.651.203.455 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 15.327.577 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden takip eden yıl içerisinde yaklaşık 600 milyon TL üst hakkı dahil kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2022	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021
Kanyon	50	10.342.436	50	5.768.402
		<b>10.342.436</b>		<b>5.768.402</b>

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar	66.623.853	31.921.418
Duran varlıklar	3.399.433	1.037.744
Kısa vadeli borçlar	(45.851.183)	(19.628.531)
Uzun vadeli borçlar	(3.487.232)	(1.793.827)
<b>Net varlıklar</b>	<b>20.684.871</b>	<b>11.536.804</b>

Kanyon	2022	2021
Gelirler	152.149.149	71.421.479
Giderler (-)	(143.001.080)	(67.455.263)

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 5.074.034 TL tutarında kârı (31 Aralık 2021: 1.983.108 TL) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

### 4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM	Taksim Ofis Lamartine
<b>31 Aralık 2022</b>							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--
Kira Geliri	7.600.858	54.656.096	534.594	1.840.469	76.973.213	--	3.371.490
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	81.414.894	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	145.682	145.682	--	145.417	--	--
Diğer Gelirler	--	74.131	--	--	612.130	--	--
<b>Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>7.600.858</b>	<b>54.875.909</b>	<b>680.276</b>	<b>1.840.469</b>	<b>77.730.760</b>	<b>81.414.894</b>	<b>3.371.490</b>
<u>Konut Satış Maliyetleri</u>							
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--
İşletme Giderleri	--	29.630.209	642.433	--	17.584.423	--	749.424
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	521.998	4.167.521	341.788	60.962	2.784.335	1.665.815	236.280
Sigorta Giderleri	107.531	815.668	75.222	40.953	603.898	--	30.589
Diğer	1.000	76.167	5.000	--	86.790	--	--
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>630.529</b>	<b>34.689.565</b>	<b>1.064.443</b>	<b>101.915</b>	<b>21.059.446</b>	<b>1.665.815</b>	<b>1.016.293</b>
<b>Brüt Kâr</b>	<b>6.970.329</b>	<b>20.186.344</b>	<b>(384.167)</b>	<b>1.738.554</b>	<b>56.671.314</b>	<b>79.749.079</b>	<b>2.355.197</b>
<b>Sermaye yatırımları</b>	<b>4.000</b>	<b>1.968.671</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.874.555</b>	<b>--</b>	<b>60.894</b>
<b>31 Aralık 2021</b>							
<u>Satış Gelirleri</u>							
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--	--
Kira Geliri	6.345.158	38.956.731	392.106	1.084.644	35.908.379	--	2.640.489
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	38.117.321	--
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	64.061	--	86.331	--	--
Diğer Gelirler	--	--	--	--	84.814	--	--
<b>Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>6.345.158</b>	<b>38.956.731</b>	<b>456.167</b>	<b>1.084.644</b>	<b>36.079.524</b>	<b>38.117.321</b>	<b>2.640.489</b>
<u>Konut Satış Maliyetleri</u>							
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--	--
İşletme Giderleri	--	11.436.252	303.182	--	10.247.530	--	390.021
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	394.645	2.784.359	286.056	32.525	2.404.831	1.276.633	140.476
Sigorta Giderleri	104.985	687.719	81.098	39.029	415.493	--	33.029
Diğer	20.087	217.397	500	--	91.840	12.500	--
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>519.717</b>	<b>15.125.727</b>	<b>670.836</b>	<b>71.554</b>	<b>13.159.694</b>	<b>1.289.133</b>	<b>563.526</b>
<b>Brüt Kâr</b>	<b>5.825.441</b>	<b>23.831.004</b>	<b>(214.669)</b>	<b>1.013.090</b>	<b>22.919.830</b>	<b>36.828.188</b>	<b>2.076.963</b>
<b>Sermaye yatırımları</b>	<b>73.735</b>	<b>483.382</b>	<b>9.000</b>	<b>--</b>	<b>3.776.990</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Kasaba Evleri	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
--	--	--	30.556.609	117.299.529	1.050.182	120.313.446	--	269.219.766
136.774.754	2.321.520	8.169.431	652.601	16.245	--	--	--	292.911.271
--	--	--	--	--	--	--	--	81.414.894
--	--	2.346.360	--	--	--	--	--	2.783.141
--	--	11.846	--	--	--	--	--	698.107
<b>136.774.754</b>	<b>2.321.520</b>	<b>10.527.637</b>	<b>31.209.210</b>	<b>117.315.774</b>	<b>1.050.182</b>	<b>120.313.446</b>	<b>--</b>	<b>647.027.179</b>
--	--	--	14.548.099	35.770.000	740.071	93.743.560	--	144.801.730
--	3.268.487	20.514.717	256.009	1.278.551	--	--	--	73.924.253
1.972.546	123.112	73.737	1.285.219	174.396	193.409	--	27.958	13.629.076
2.244.591	155.849	1.096.862	359.002	75.610	--	--	394.783	6.000.558
--	--	268.414	--	75.745	1.539.784	--	34.125	2.087.025
<b>4.217.137</b>	<b>3.547.448</b>	<b>21.953.730</b>	<b>16.448.329</b>	<b>37.374.302</b>	<b>2.473.264</b>	<b>93.743.560</b>	<b>456.866</b>	<b>240.442.642</b>
<b>132.557.617</b>	<b>(1.225.928)</b>	<b>(11.426.093)</b>	<b>14.760.881</b>	<b>79.941.472</b>	<b>(1.423.082)</b>	<b>26.569.886</b>	<b>(456.866)</b>	<b>406.584.537</b>
<b>11.082</b>	<b>--</b>	<b>7.197.039</b>	<b>--</b>	<b>272.029</b>	<b>--</b>	<b>53.473.039</b>	<b>1.060.314.788</b>	<b>1.126.176.097</b>
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam	
--	--	--	32.602.388	180.709.422	22.736.938	--	236.048.748	
114.360.163	1.218.450	4.101.012	557.155	81.344	--	--	205.645.631	
--	--	--	--	--	--	--	38.117.321	
--	--	859.874	--	--	--	--	1.010.266	
--	--	--	--	2.951	--	--	87.765	
<b>114.360.163</b>	<b>1.218.450</b>	<b>4.960.886</b>	<b>33.159.543</b>	<b>180.793.717</b>	<b>22.736.938</b>	<b>--</b>	<b>480.909.731</b>	
--	--	--	20.357.492	109.899.194	19.345.491	--	149.602.177	
--	1.081.595	10.818.858	586.777	2.215.152	--	171.538	37.250.905	
1.447.667	87.336	969.073	--	271.687	--	--	10.095.288	
979.019	161.811	394.830	21.051	67.835	--	44.450	3.030.349	
--	841	16.324	219.822	383.423	--	13.994	976.728	
<b>2.426.686</b>	<b>1.331.583</b>	<b>12.199.085</b>	<b>21.185.142</b>	<b>112.837.291</b>	<b>19.345.491</b>	<b>229.982</b>	<b>200.955.447</b>	
<b>111.933.477</b>	<b>(113.133)</b>	<b>(7.238.199)</b>	<b>11.974.401</b>	<b>67.956.426</b>	<b>3.391.447</b>	<b>(229.982)</b>	<b>279.954.284</b>	
<b>223.715</b>	<b>--</b>	<b>7.373.354</b>	<b>--</b>	<b>273.840</b>	<b>3.908.173</b>	<b>228.227.461</b>	<b>244.349.650</b>	

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Bölüm gelirleri	647.027.179	480.909.731
Dağıtılamayan gelirler	39.908.330	7.667.270
<b>Toplam hasılat</b>	<b>686.935.509</b>	<b>488.577.001</b>
Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Bölüm giderleri	(240.442.642)	(200.955.447)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(240.442.642)</b>	<b>(200.955.447)</b>
Varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bölüm varlıkları	14.915.137.457	5.975.220.577
Diğer varlıklar	144.662.821	112.620.837
Bölümlerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	2.357.418.978	588.479.884
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>17.417.219.256</b>	<b>6.676.321.298</b>
Yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bölüm yükümlülükleri	3.425.050.942	1.164.300.293
Diğer yükümlülükler	71.932.252	36.358.126
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>3.496.983.194</b>	<b>1.200.658.419</b>

## 5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesiz mevduat	212.937.140	17.174.012
Vadeli mevduat	1.026.570.866	118.732.252
Yatırım fonları	6.604.877	2.656.690
Diğer hazır değerler	7.000	--
	<b>1.246.119.883</b>	<b>138.562.954</b>

Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(7.252.562)	(565.353)
<b>Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>1.238.867.321</b>	<b>137.997.601</b>

### Vadeli Mevduat:

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2022
Avro	%0,01	Ocak 2023	67.552.515
ABD Doları	%0,40-0,60	Ocak 2023	227.888.384
TL	%17,00-22,00	Ocak-Şubat 2023	731.129.967
			<b>1.026.570.866</b>

31 Aralık 2022	Maliyet	Gerçeğe uygun değer
Yatırım fonları	6.583.503	6.604.877
	<b>6.583.503</b>	<b>6.604.877</b>

### Vadeli Mevduat:

Para cinsi	Faiz oranı	Vade	31 Aralık 2021
Avro	%0,05	Ocak 2022	30.174.020
ABD Doları	%0,06	Ocak 2022	19.993.796
TL	%16-16,25	Ocak 2022	68.564.436
			<b>118.732.252</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021	Maliyet	Gerçeğe uygun değer
Yatırım fonları	2.643.014	2.656.690
	<b>2.643.014</b>	<b>2.656.690</b>

## 6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

## Kısa vadeli finansal yatırımlar

Kısa vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kur korumalı mevduat	128.943.342	--
<b>Toplam</b>	<b>128.943.342</b>	<b>--</b>

## Uzun vadeli finansal yatırımlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</b>		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	555.334.332	272.785.497
<b>Toplam</b>	<b>555.334.332</b>	<b>272.785.497</b>

31 Aralık 2022 tarihinde finansal yatırımlarda 227.034.685 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>272.785.497</b>	<b>230.571.960</b>
Alımlar	8.327.998	2.220.798
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 22)	274.220.837	39.992.739
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>555.334.332</b>	<b>272.785.497</b>

## Türev araçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Alım satım amaçlı finansal varlıklar</b>		
Türev araçlar	--	28.049.500
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>28.049.500</b>

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler</b>		
Türev araçlar	14.210.699	--
<b>Toplam</b>	<b>14.210.699</b>	<b>--</b>

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b><u>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</u></b>		
Kısa vadeli banka kredileri	1.872.120.780	765.999.596
Çıkarılmış bono ve senetler	910.937.110	74.482.765
<b>Toplam</b>	<b>2.783.057.890</b>	<b>840.482.361</b>
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</u></b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	122.645.658	5.645.663
Çıkarılmış tahviller	492.783.931	--
<b>Toplam</b>	<b>615.429.589</b>	<b>5.645.663</b>
<b><u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</u></b>		
Uzun vadeli banka kredileri	--	117.000.002
Çıkarılmış tahviller	--	80.107.315
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>197.107.317</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	31 Aralık 2022	
			Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	13,50-33,00	1.994.766.438	1.994.766.438	--
<b>Toplam</b>		<b>1.994.766.438</b>	<b>1.994.766.438</b>	<b>--</b>
			31 Aralık 2021	
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	17,00-20,15	888.645.261	771.645.259	117.000.002
<b>Toplam</b>			<b>771.645.259</b>	<b>117.000.002</b>

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; bir kısmının vade sonu dönem içerisinde dolan, vadesi genellikle 6 ay ile 1 yıl arasında olan, %13,50-%33,00 faiz oranı aralığında toplam 1.829.493.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

						31 Aralık 2022
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRSISGY32319	21,2	90.000.000	25 Şubat 2022	2 Mart 2023	106.057.274	
TRSISGY82314	34,5	101.000.000	15 Ağustos 2022	17 Ağustos 2023	112.824.119	
TRSISGY82322	34,5	150.000.000	18 Ağustos 2022	21 Ağustos 2023	167.133.940	
TRSISGYE2319	30	100.000.000	28 Eylül 2022	3 Ekim 2023	106.768.598	
TRFISGY22317	30,5	200.000.000	22 Haziran 2022	17 Şubat 2023	211.849.044	
TRFISGY52314	25	400.000.000	19 Ekim 2022	17 Nisan 2023	416.153.095	
TRFISGY42315	27	270.000.000	3 Kasım 2022	3 Mayıs 2023	282.934.971	
					<b>1.311.000.000</b>	<b>1.403.721.041</b>
						31 Aralık 2021
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRSISGYA2214	17,5	78.650.000	11 Kasım 2021	9 Aralık 2022	80.107.315	
TRFISGY12219	19,1	75.000.000	15 Eylül 2021	14 Ocak 2022	74.482.765	
					<b>153.650.000</b>	<b>154.590.080</b>

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.043.235.341</b>	<b>1.012.978.908</b>
Finansal borçlanma alımları	3.270.574.950	2.291.187.851
Anapara ödemesi	(1.029.335.450)	(2.272.488.656)
Faiz ödemesi	(302.037.653)	(143.004.995)
Faiz tahakkuku	416.050.291	154.562.233
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>3.398.487.479</b>	<b>1.043.235.341</b>

## 8. Ticari alacaklar ve borçlar

## Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Ticari alacaklar:</b>		
Müşterilerden alacaklar	34.348.725	28.857.270
Gelir tahakkukları <sup>(1)</sup>	98.897.080	76.596.785
Alacak senetleri	1.119.013	1.298.762
Alacak senetleri reeskontu (-)	(12.450)	(30.000)
Şüpheli ticari alacaklar	8.653.165	8.586.780
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.653.165)	(8.586.780)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	10.193.000	2.369.667
	<b>144.545.368</b>	<b>109.092.484</b>
<b>Ticari borçlar:</b>		
Satıcılara borçlar	10.966.730	6.239.195
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	7.466.348	4.310.834
	<b>18.433.078</b>	<b>10.550.029</b>

<sup>(1)</sup> Kiracı gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.653.165 TL (31 Aralık 2021: 8.586.780 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	(8.586.780)	<b>(6.490.134)</b>
Dönem gideri (-)	(1.025.182)	(2.646.826)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	958.797	550.180
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	<b>(8.653.165)</b>	<b>(8.586.780)</b>

## Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Ticari alacaklar</b>		
Müşterilerden alacaklar	47.630	1.964.886
Gelir tahakkukları	69.823	1.563.467
	<b>117.453</b>	<b>3.528.353</b>

## 9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Diğer kısa vadeli alacaklar <sup>(1)</sup></b>	<b>9.028.038</b>	<b>5.560.768</b>
	<b>9.028.038</b>	<b>5.560.768</b>

<sup>(1)</sup> Tutarın 3.500.000 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2021: 3.456.536 TL) oluşmaktadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Diğer borçlar – kısa vadeli</b>		
Alınan depozito ve teminatlar	22.761.575	13.103.982
Diğer kısa vadeli borçlar <sup>(1)</sup>	1.452.179	3.033.747
	<b>24.213.754</b>	<b>16.137.729</b>

<sup>(1)</sup> Tutar, Topkapı İnistanbul Projesi müşterilerine iade edilecek tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

## 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>	<b>12.077.814.730</b>	<b>4.979.646.022</b>
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.735.642.000	474.465.000
<b>Toplam</b>	<b>13.813.456.730</b>	<b>5.454.111.022</b>

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.656.708.416 TL'dir (31 Aralık 2021: 2.383.229.698 TL).

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 110.055.447 TL (31 Aralık 2021: 14.709.127 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	Alımlar	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.652.647.000	11.082	2.265.681.918	3.918.340.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.494.254.000	1.968.671	2.378.967.329	3.875.190.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	691.935.000	2.874.555	705.190.445	1.400.000.000
İstanbul Marmara Park AVM	349.757.000	--	565.243.000	915.000.000
İzmir Ege Perla AVM	282.430.000	7.197.039	81.697.961	371.325.000
Ankara İş Kule Binası	178.185.000	4.000	202.811.000	381.000.000
Maslak Ofis Binası	163.150.000	--	351.850.000	515.000.000
Taksim Ofis Lamartine	105.120.000	60.894	267.819.106	373.000.000
Tuzla Meydan Çarşı	31.675.000	--	51.925.000	83.600.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	22.160.000	--	41.650.000	63.810.000
Levent Arsası	8.333.022	113.412	2.803.296	11.249.730
Dikilitaş Bina	--	173.522.827	(3.222.827)	170.300.000
	<b>4.979.646.022</b>	<b>185.752.480</b>	<b>6.912.416.228</b>	<b>12.077.814.730</b>
<b>Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>				
İstanbul Finans Merkezi Projesi	474.465.000	224.743.334	1.036.433.666	1.735.642.000
	<b>474.465.000</b>	<b>224.743.334</b>	<b>1.036.433.666</b>	<b>1.735.642.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>5.454.111.022</b>	<b>410.495.814</b>	<b>7.948.849.894</b>	<b>13.813.456.730</b>

31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 374.326.165 TL (31 Aralık 2021: 243.762.952 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 95.640.912 TL'dir (31 Aralık 2021: 51.353.270 TL).

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan üç bağımsız değerlendirme şirketi tarafından 2022 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerlendirme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2022	2021
<b>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım ve Emsal Karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	İndirgenmiş nakit akım	Emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Dikilitaş Bina	Emsal karşılaştırma	--
<b>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi
<b>Yatırım amaçlı gayrimenuller</b>					
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.339.000.000	223.715	--	313.423.285	1.652.647.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.133.076.000	483.382	--	360.694.618	1.494.254.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	580.258.447	3.776.990	--	107.899.563	691.935.000
İstanbul Marmara Park AVM	245.330.000	--	--	104.427.000	349.757.000
İzmir Ege Perla AVM	235.000.000	7.373.354	--	40.056.646	282.430.000
Ankara İş Kule Binası	154.745.000	73.735	--	23.366.265	178.185.000
Maslak Ofis Binası	130.385.000	9.000	--	32.756.000	163.150.000
Taksim Ofis Lamartine	73.830.000	--	--	31.290.000	105.120.000
Tuzla Meydan Çarşı	25.095.000	--	--	6.580.000	31.675.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	17.935.000	--	--	4.225.000	22.160.000
Levent Arsası	7.969.989	96.780	--	266.253	8.333.022
	<b>3.942.624.436</b>	<b>12.036.956</b>	<b>--</b>	<b>1.024.984.630</b>	<b>4.979.646.022</b>
<b>Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller</b>					
İstanbul Finans Merkezi Projesi	248.795.000	110.823.117	--	114.846.883	474.465.000
Üsküdar Arsası	69.775.000	60.074.601	(129.849.601)	--	--
	<b>318.570.000</b>	<b>170.897.718</b>	<b>(129.849.601)</b>	<b>114.846.883</b>	<b>474.465.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>4.261.194.436</b>	<b>182.934.674</b>	<b>(129.849.601)</b>	<b>1.139.831.513</b>	<b>5.454.111.022</b>

## 11. Stoklar

<b>Kısa vadeli stoklar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kartal Manzara Adalar <sup>(1)</sup>	52.516.926	84.225.118
Ömerli Kasaba Evleri <sup>(2)</sup>	--	40.270.521
İzmir Ege Perla <sup>(3)</sup>	5.354.217	13.999.477
Topkapı İnistanbul <sup>(4)</sup>	637.820	1.377.891
<b>Toplam</b>	<b>58.508.963</b>	<b>139.873.007</b>
<b>Uzun vadeli stoklar</b>		
	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Tuzla Arsası	270.227.373	219.879.578
Litus İstanbul Altunizade Projesi <sup>(5)</sup>	606.117.555	161.356.970
Ömerli Arsası <sup>(2)</sup>	166.826.836	--
<b>Toplam</b>	<b>1.043.171.764</b>	<b>381.236.548</b>

<sup>(1)</sup> Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 937 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 11.074.109TL'dir (31 Aralık 2021: 15.111.681 TL) (Not 17)).

<sup>(2)</sup> Ömerli Kasaba projesine ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: 76.708.627 TL'dir.) (Not 17). Projede toplam 16 adet konut bulunmakta olup, tamamının teslimi yapılmıştır. Kasaba Evleri'nin devamı niteliğinde proje geliştirmek üzere aynı bölgede bulunan Ömerli Arsası yıl içerisinde satın alınmıştır.

<sup>(3)</sup> İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 236 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 25.355 TL'dir (31 Aralık 2021: 82.590 TL) (Not 17).

<sup>(4)</sup> Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2022 itibarıyla taşınmazlardan 2.739 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 4.220.785TL'dir (31 Aralık 2021: 6.412.205 TL) (Not 17).

<sup>(5)</sup> Litus İstanbul Altunizade projesi 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşmaktadır.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	--	<b>(34.317.379)</b>
Dönem gideri (-)	--	--
Değer düşüklüğü iptali	--	34.317.379
<b>31 Aralık bakiyesi</b>	--	--

## 12. Maddi duran varlıklar

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.490	65.938.292
Alımlar	--	--	3.355.146	2.343.385	5.698.531
Çıkışlar	--	--	(374.647)	--	(374.647)
Gerçeğe uygun değer farkı	85.236.213	--	--	--	85.236.213
<b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>	<b>145.866.674</b>	<b>85.950</b>	<b>4.005.890</b>	<b>6.539.875</b>	<b>156.498.389</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.156	3.420.206	10.445.773
Dönem gideri	1.933.213	--	353.652	486.696	2.773.561
Çıkışlar	--	--	(318.450)	--	(318.450)
<b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>	<b>8.486.674</b>	<b>85.950</b>	<b>421.358</b>	<b>3.906.902</b>	<b>12.900.884</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>54.077.000</b>	--	<b>639.235</b>	<b>776.284</b>	<b>55.492.519</b>
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>137.380.000</b>	--	<b>3.584.532</b>	<b>2.632.973</b>	<b>143.597.505</b>

	Binalar (*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Alımlar	--	--	650.744	427.044	1.077.788
Çıkışlar	--	--	--	(48.722)	(48.722)
Gerçeğe uygun değer farkı	14.948.805	--	--	--	14.948.805
<b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b>	<b>60.630.461</b>	<b>85.950</b>	<b>1.025.391</b>	<b>4.196.489</b>	<b>65.938.291</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
Dönem gideri	1.398.805	--	205.077	276.510	1.880.392
<b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b>	<b>6.553.461</b>	<b>85.950</b>	<b>386.155</b>	<b>3.420.206</b>	<b>10.445.772</b>
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>40.527.000</b>	--	<b>193.569</b>	<b>674.471</b>	<b>41.395.040</b>
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>54.077.000</b>	--	<b>639.235</b>	<b>776.284</b>	<b>55.492.519</b>

(\*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 137.380.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 2,5 milyar TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2021: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan 3.162.770 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	6.366.967	6.366.967
Alımlar	2.103.859	2.103.859
<b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>	<b>8.470.826</b>	<b>8.470.826</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2022 açılış bakiyesi	5.117.155	5.117.155
Dönem gideri	700.004	700.004
<b>31 Aralık 2022 kapanış bakiyesi</b>	<b>5.817.159</b>	<b>5.817.159</b>
<b>1 Ocak 2022 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>1.249.812</b>	<b>1.249.812</b>
<b>31 Aralık 2022 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>2.653.667</b>	<b>2.653.667</b>
<b>Maliyet değeri</b>		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
Alımlar	906.847	906.847
<b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b>	<b>6.366.967</b>	<b>6.366.967</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
Alımlar	596.734	596.734
<b>31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi</b>	<b>5.117.155</b>	<b>5.117.155</b>
<b>1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>939.699</b>	<b>939.699</b>
<b>31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>1.249.812</b>	<b>1.249.812</b>

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kullanılan 4.350.118 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

## 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Borç karşılıkları <sup>(1)</sup>	3.872.133	4.812.972
Dava karşılıkları	1.543.721	1.207.997
<b>Toplam</b>	<b>5.415.854</b>	<b>6.020.969</b>
<b>Alınan teminatlar <sup>(2)</sup></b>		
Alınan teminatlar <sup>(2)</sup>	493.793.836	307.077.462
Alınan ipotekler	4.759.659	7.598.347
<b>Toplam</b>	<b>498.553.495</b>	<b>314.675.809</b>

<sup>(1)</sup> Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kâr paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

<sup>(2)</sup> Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.



# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler <sup>(*)</sup>	7.835.974.661	2.727.010.684
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler <sup>(**)</sup>	14.557.721	20.539.348
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
<b>Toplam</b>	<b>7.850.532.382</b>	<b>2.747.550.032</b>

<sup>(\*)</sup> Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 43.005.861 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 5.250.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 2.500.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 2.500.000.000 TL 2. Dereceden ipoteki bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşısı'na 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1. derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 2.500.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşısı üzerine 2. dereceden 2.500.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

<sup>(\*\*)</sup> Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %0,1'dir (31 Aralık 2021: %0,4).

Şirket, devam eden projeleri kapsamında alt yükleniciler ile 3.000.000 Avro'luk hakkeleş sözleşmesi yapmış olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili sözleşmenin tutarlarına istinaden 3.000.000 Avro'luk döviz forward işlemi bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 1.543.721 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 148 adet dava ve 117 adet icra takibi bulunmaktadır. Şirket'in finansal tabloları etkilemesi açısından önem arz eden veya belirsizlik içeren davası bulunmamaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Aralık 2022 itibarıyla daha önce ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

## Faaliyet kiralamaları

### Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	453.861.622	257.595.531
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	1.357.962.755	796.003.106
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	8.568.180.804	5.801.676.809
<b>Toplam</b>	<b>10.380.005.181</b>	<b>6.855.275.446</b>

## 15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları	958.829	496.510
<b>Toplam</b>	<b>958.829</b>	<b>496.510</b>
	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>31 Aralık 2021</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	8.700.038	3.152.889
<b>Toplam</b>	<b>8.700.038</b>	<b>3.152.889</b>

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak 2023 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %19,80 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,45 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,21 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: yıllık %15,07 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %19,10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,50 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2022	2021
<b>1 Ocak itibarıyla karşılık</b>	<b>3.152.889</b>	<b>2.360.625</b>
Hizmet maliyeti	635.333	430.827
Faiz maliyeti	602.202	292.717
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(542.678)	(90.902)
Aktüeryal fark	4.852.292	159.622
<b>31 Aralık itibarıyla</b>	<b>8.700.038</b>	<b>3.152.889</b>

## 16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İş avansları <sup>(1)</sup>	192.788.899	67.567.779
Gelecek aylara ait giderler	389.222	688.579
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25)	397.621	229.092
<b>Toplam</b>	<b>193.575.742</b>	<b>68.485.450</b>

<sup>(1)</sup> Tutar genel olarak projelerin yüklenicilerine verilen avanslardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İş avansları <sup>(1)</sup>	11.366.468	9.788.349
Gelecek yıllara ait giderler	99.200	99.207
<b>Toplam</b>	<b>11.465.668</b>	<b>9.887.556</b>

<sup>(1)</sup> Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (TECIM Ltd. Şti.) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşıncaya kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	54.437.680	2.183.490
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	1.712.030	262.871
Verilen depozito ve teminatlar	208.655	191.065
<b>Toplam</b>	<b>56.358.365</b>	<b>2.637.426</b>

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	7.975.652	3.837.305
Ödenecek SGK kesintileri	1.237.311	239.031
<b>Toplam</b>	<b>9.212.963</b>	<b>4.076.336</b>

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelemiş gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler	1.918.303	18.616.740
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25)	104.620	56.771
<b>Toplam</b>	<b>2.022.923</b>	<b>18.673.511</b>

## 17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri (*)	15.327.577	98.315.105
<b>Toplam</b>	<b>15.327.577</b>	<b>98.315.105</b>

(\*) Cari dönemde söz konusu tutar, Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi, Topkapı İstanbul Projesi, İzmir Ege Perla Projesi ve Litus İstanbul Altunizade Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

## 18. Özkaynaklar

### Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2022		31 Aralık 2021
<b>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</b>	<b>(%)</b>		<b>(%)</b>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	%52,06	499.138.128	52,06	499.138.056
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	%7,04	67.476.714	7,11	68.151.714
Diğer	%40,90	392.135.158	40,83	391.460.230
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100</b>	<b>958.750.000</b>	<b>100</b>	<b>958.750.000</b>

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2021: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2021: 957.380.357,183 TL) tutarı 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. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

### Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

### Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

### Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	77.792.818	71.190.580
<b>Toplam</b>	<b>77.792.818</b>	<b>71.190.580</b>

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

### Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıl kârları	4.142.968.926	2.819.651.274
<b>Toplam</b>	<b>4.142.968.926</b>	<b>2.819.651.274</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kâr dağıtımı

Şirket'in 23 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2021 yılı kârının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kâr Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kâr payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 23 Mart 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2021 yılı kârının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe %5	6.602.238
Ortaklara kâr payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	1.323.317.652
<b>Toplam</b>	<b>1.329.919.890</b>

**19. Hasılat ve satışların maliyeti**

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Konut satış gelirleri	269.219.766	236.048.748
Kira gelirleri	292.911.271	205.645.631
Üst hakkı gelirleri	81.414.894	38.117.321
Aidat ve hizmet gelirleri	2.783.141	1.010.266
Diğer gelirler	698.107	87.765
<b>Toplam gayrimenkul gelirleri</b>	<b>647.027.179</b>	<b>480.909.731</b>
Banka mevduatı faiz gelirleri	36.720.342	6.123.271
Menkul kıymet alım-satım kârı	3.187.988	1.543.999
<b>Toplam borçlanma araçları gelirleri</b>	<b>39.908.330</b>	<b>7.667.270</b>
<b>Toplam hasılat</b>	<b>686.935.509</b>	<b>488.577.001</b>
	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
Konut satış maliyetleri	(144.801.730)	(149.602.177)
İşletme giderleri	(73.924.253)	(37.250.905)
Vergi resim ve harç giderleri	(13.629.076)	(10.095.288)
Sigorta giderleri	(6.000.558)	(3.030.349)
Diğer	(2.087.025)	(976.728)
<b>Toplam</b>	<b>(240.442.642)</b>	<b>(200.955.447)</b>

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel ücret ve giderleri	(32.434.467)	(18.098.065)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(8.534.118)	(4.768.416)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(3.473.565)	(2.477.126)
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	(2.230.200)	(1.505.250)
Şüpheli alacak karşılığı, net (Not 8)	(66.385)	(2.096.646)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.375.904)	(132.091)
Diğer	(1.235.880)	(1.166.304)
<b>Toplam</b>	<b>(49.350.519)</b>	<b>(30.243.898)</b>
<b>Pazarlama satış dağıtım giderleri</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
Satış komisyonu giderleri	(7.898.485)	(8.059.052)
Reklam ve tanıtım giderleri	(8.232.467)	(4.999.030)
Danışmanlık giderleri	(1.617.133)	(1.251.914)
Diğer	(663.722)	(202.473)
<b>Toplam</b>	<b>(18.411.807)</b>	<b>(14.512.469)</b>

## 21. Niteliklerine göre giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
<b>Personel ücret ve giderleri</b>		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(32.434.467)	(18.098.065)
<b>Toplam</b>	<b>(32.434.467)</b>	<b>(18.098.065)</b>
<b>Amortisman ve itfa payları</b>		
Genel yönetim giderleri (Not 20)	(3.473.565)	(2.477.126)
<b>Toplam</b>	<b>(3.473.565)</b>	<b>(2.477.126)</b>

## 22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler ve Yatırım faaliyetlerinden gelirler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	7.952.072.721	1.139.831.513
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı (Not 6)	274.220.837	39.992.739
Stoklar değer düşüklüğü iptali (Not 11)	--	34.317.379
Kur farkı geliri	50.180.638	20.280.284
Diğer gelirler	2.543.877	1.018.049
<b>Toplam</b>	<b>8.279.018.073</b>	<b>1.235.439.964</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı (Not 10)	(3.222.827)	--
Diğer giderler	(161.335)	(659.131)
<b>Toplam</b>	<b>(3.384.162)</b>	<b>(659.131)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2022</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2021</b>
Kur korumalı mevduat gerçeğe uygun değer farkı	11.924.438	--
Faiz gelirleri	7.018.904	--
<b>Toplam</b>	<b>18.943.342</b>	<b>--</b>

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 23. Finansman gelirleri/giderleri

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Türev işlem kârı	--	46.193.755
	--	<b>46.193.755</b>
Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Faiz gideri	(282.015.531)	(154.462.018)
Türev işlem zararı	(15.169.129)	--
Kur farkı gideri	--	(35.432.367)
Komisyona giderleri	(16.995.455)	(5.978.608)
Diğer finansman giderleri	(12.451)	(30.000)
	<b>(314.192.566)</b>	<b>(195.902.993)</b>

## 24. Pay başına kazanç

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerinde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	<b>95.875.000.000</b>	<b>95.875.000.000</b>
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem kârı	8.364.189.262	1.329.919.890
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,0872</b>	<b>0,0139</b>
<b>Seyreltilmiş pay başına kazanç</b>	<b>0,0872</b>	<b>0,0139</b>

## 25. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadeli mevduat	295.440.900	118.732.252
Vadesiz mevduat	123.014	17.173.993
Diğer hazır değerler	7.000	--
<b>Toplam</b>	<b>295.570.914</b>	<b>135.906.245</b>

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 43.005.861 TL (31 Aralık 2021: 35.266.684 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 5.250.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır. Şirketin 31 Aralık 2022 tarihli raporunda finansal yatırımlarda bulunan İş Bankası'nda gerçekleştirilen 128.943.342 TL tutarında kur korumalı mevduat işlem bulunmaktadır.

31 Aralık 2022				
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	397.621	1.192.736	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	97.301	--	2.020.999	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	235.722	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	--	--	2.930.898	76.441
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	535.442	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	9.537.555	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	--	--	28.178
Diğer	22.702	--	1.070.930	--
	<b>10.193.000</b>	<b>397.621</b>	<b>7.466.348</b>	<b>104.619</b>

31 Aralık 2022		
	Finansal borçlanmalar	
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	979.580.389	--

	Aktifleştirilen kredi faiz gideri	
<b>İlişkili taraflarla olan işlemler</b>	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	141.932.179	47.620.937



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 15.169.129 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir

	31 Aralık 2021			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	228.244	368.400	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	5.275	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.721	--	1.516.925	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.944	--	27.185	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	38.282	--	1.381.313	38.400
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	11.821	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	311.465	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	27.566	--	--	18.371
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	848	1.001.243	--
	<b>2.369.667</b>	<b>229.092</b>	<b>4.310.834</b>	<b>56.771</b>

	31 Aralık 2021	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
<b>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</b>		
T. İş Bankası A.Ş.	415.110.903	117.000.002
<b>İlişkili taraflarla olan işlemler</b>		
	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	74.360.831	10.244.109

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen faiz swap ve forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 38.967.182 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2022				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. <sup>(1)</sup>	8.524.719	--	--	824.053	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	521.537	--	8.966.842	--	--
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	201.708	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeleri A.Ş.	10.185	--	--	--	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	--	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	55.633	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	432.155	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. <sup>(2)</sup>	36.189.319	--	1.939.552	97.301	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	632.536	--	728.373	--	4.350
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	39.468	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.915.015	--	7.401.460	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş.	33.010	--	--	--	15.058
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	993.203	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	355.775	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	30.931	--	2.353.512	17.117	51.938
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	10.806.064	--	--
Tecim Yapı Elemanları A.Ş.	--	--	--	14.001.206	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	--	--	1.276.497	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	23.892.176	136.504.810	145.682	941.013
Diğer	9.358	--	126.884	--	--
	<b>48.866.611</b>	<b>23.892.176</b>	<b>172.181.936</b>	<b>15.085.359</b>	<b>1.012.359</b>

<sup>(1)</sup> Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir.

<sup>(2)</sup> İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Tuzla Meydan Çarşısı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

2022 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 12.045.816 TL (2021: 7.354.785 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2022 itibarıyla borç karşılıklarında 2.109.613 TL (31 Aralık 2021: 3.199.174 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2021				
	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. <sup>(1)</sup>	3.965.084	--	611.344	717.600	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	220.587	--	7.839.105	--	21.889
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	150.424	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeleri A.Ş.	7.873.133	--	--	--	7.475
İş Faktoring A.Ş.	--	--	69.511	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	46.516	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	405.882	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. <sup>(2)</sup>	13.678.678	--	1.481.316	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	340.318	--	544.999	535	4.506
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	33.000	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	5.075.075	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	297.604
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	315.581	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	163.282	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	296	--	1.128.542	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	9.003.811	--	--
T.Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	350.042	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	--	--	274.064	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	6.082.559	113.349.603	64.061	722.037
	<b>26.078.096</b>	<b>6.082.559</b>	<b>140.842.097</b>	<b>782.196</b>	<b>1.053.511</b>

<sup>(1)</sup> Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	52.962.261	--
Milli Reasurans A.Ş.	--	31.551.706
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	1.577.585
	<b>52.962.261</b>	<b>33.129.291</b>

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	5.013.700	--
Milli Reasurans A.Ş.	753.844	8.023.804
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	2.029.198
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	52.239	207.203
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	171.735
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	105.283	15.832
T. İş Bankası A.Ş.	--	1.947
	<b>5.925.066</b>	<b>10.449.719</b>

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür ve genel müdür yardımcılarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	11.539.658	7.526.167
Kıdem tazminatı karşılığı	1.289.514	728.720
	<b>12.829.172</b>	<b>8.254.887</b>

## 26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

### b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımları değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türev olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**b.1) Kredi riski yönetimi**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer <sup>(***)</sup>
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>31 Aralık 2022</b>							
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) <sup>(*)</sup></b>	<b>10.193.000</b>	<b>134.469.821</b>	--	<b>9.028.038</b>	<b>1.239.508.006</b>	--	<b>135.555.219</b>
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı <sup>(**)</sup>	--	93.637.261	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.193.000	111.305.344	--	9.028.038	1.239.508.006	--	135.555.219
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	23.164.477	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.653.165	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.653.165)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

<sup>(\*)</sup> Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.<sup>(\*\*)</sup> Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.<sup>(\*\*\*)</sup> Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar, diğer hazır değerler ve finansal yatırımlardaki kur korumalı mevduat dahil edilmiştir.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar						
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer <sup>(***)</sup>
<b>31 Aralık 2021</b>							
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) <sup>(*)</sup></b>	<b>2.369.667</b>	<b>110.251.170</b>	<b>--</b>	<b>5.560.768</b>	<b>135.906.264</b>	<b>28.049.500</b>	<b>2.656.690</b>
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı <sup>(**)</sup>	--	76.499.441	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.369.667	103.879.471	--	5.560.768	135.906.264	28.049.500	2.656.690
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	6.371.699	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.586.780	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.586.780)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

<sup>(\*)</sup> Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.<sup>(\*\*)</sup> Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.<sup>(\*\*\*)</sup> Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	8.913.987	--	8.913.987
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	7.547.262	--	7.547.262
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	6.539.593	--	6.539.593
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	163.635	--	163.635
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>23.164.477</b>	<b>--</b>	<b>23.164.477</b>
<b>Teminat ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>23.092.976</b>	<b>--</b>	<b>23.092.976</b>

31 Aralık 2021	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	3.197.872	--	3.197.872
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.334.035	--	1.334.035
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.571.228	--	1.571.228
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	268.564	--	268.564
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>6.371.699</b>	<b>--</b>	<b>6.371.699</b>
<b>Teminat ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>4.966.491</b>	<b>--</b>	<b>4.966.491</b>

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	22.598.432	22.598.432	4.590.062	4.590.062
Nakit depozito	430.412	430.412	220.093	220.093
Teminat senedi	64.132	64.132	156.336	156.336
	<b>23.092.976</b>	<b>23.092.976</b>	<b>4.966.491</b>	<b>4.966.491</b>

**b.2) Likidite risk yönetimi**

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.



# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

<b>31 Aralık 2022</b>					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	3.398.487.479	3.692.741.574	851.548.584	2.841.192.990	--
Ticari borçlar	18.433.078	18.433.078	18.433.078	--	--
Diğer borçlar	24.213.754	24.213.754	24.213.754	--	--
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>3.441.134.311</b>	<b>3.735.388.406</b>	<b>894.195.416</b>	<b>2.841.192.990</b>	<b>--</b>

<b>31 Aralık 2021</b>					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	1.043.235.341	1.200.194.427	118.068.595	941.958.369	140.167.463
Ticari borçlar	10.550.029	10.550.029	10.550.029	--	--
Diğer borçlar	16.137.729	16.137.729	16.137.729	--	--
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>1.069.923.099</b>	<b>1.226.882.185</b>	<b>144.756.353</b>	<b>941.958.369</b>	<b>140.167.463</b>

### **b.3) Piyasa riski yönetimi**

#### **b.3.1) Kur riski yönetimi**

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Döviz cinsi	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	18,6983	18,7320	13,3290	13,353
Avro	19,9349	19,9708	15,0867	15,1139

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
<b>31 Aralık 2022</b>			
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	304.790.050	12.687.653	3.388.656
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	7.688.340	--	385.672
3. Diğer	--	--	--
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>312.478.390</b>	<b>12.687.653</b>	<b>3.774.328</b>
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	--	--	--
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>312.478.390</b>	<b>12.687.653</b>	<b>3.774.328</b>
10. Ticari Borçlar	13.306	--	666
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	20.455.844	760.531	310.933
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>20.469.150</b>	<b>760.531</b>	<b>311.599</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	--	--	--
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>20.469.150</b>	<b>760.531</b>	<b>311.599</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	292.009.240	11.927.122	3.462.729
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	304.776.744	12.687.652	3.387.990
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	63.127.476	1.828.058	2.569.236
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
<b>4. DÖNEN VARLIKLAR</b>	<b>63.127.476</b>	<b>1.828.058</b>	<b>2.569.236</b>
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
<b>8. DURAN VARLIKLAR</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>9. TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>63.127.476</b>	<b>1.828.058</b>	<b>2.569.236</b>
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.155.050	228.196	205.635
<b>13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>6.155.050</b>	<b>228.196</b>	<b>205.635</b>
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
<b>17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>6.155.050</b>	<b>228.196</b>	<b>205.635</b>
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	56.972.426	1.599.862	2.363.601
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	63.127.476	1.828.058	2.569.236
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliğini ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2022		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	23.723.752	(23.723.752)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>23.723.752</b>	<b>(23.723.752)</b>
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	6.753.922	(6.753.922)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>Avro Net Etki</b>	<b>6.753.922</b>	<b>(6.753.922)</b>
31 Aralık 2021		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde</u>		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.436.618	(2.436.618)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>2.436.618</b>	<b>(2.436.618)</b>
<u>Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:</u>		
Avro net varlık/yükümlülüğü	3.876.129	(3.876.129)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
<b>Avro Net Etki</b>	<b>3.876.129</b>	<b>(3.876.129)</b>

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır.

## Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>		
Finansal Varlıklar		
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan varlıklar</i>	128.943.342	--
<i>Bankalardaki vadeli mevduat</i>	1.026.570.866	118.732.252
Finansal Yükümlülükler	3.398.487.479	1.043.235.341
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>		
Yatırım fonları	6.604.877	2.656.690

### **b.3.3) Hisse senedi fiyat riski**

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

### **27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

#### **Finansal varlıklar**

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

**Finansal yükümlülükler**

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 3.398.487.479 TL olup, gerçeğe uygun değeri kayıtlı değerine yakındır.

	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/ zarara yansıtılan finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<b>31 Aralık 2022</b>						
<b><u>Finansal varlıklar</u></b>						
Nakit ve nakit benzerleri	1.239.515.006	6.604.877	--	--	1.246.119.883	5
Finansal yatırımlar	--	684.277.674	--	--	684.277.674	6
Ticari alacaklar	134.469.821	--	--	--	134.469.821	8
İlişkili taraflardan alacaklar	10.193.000	--	--	--	10.193.000	25
Diğer finansal varlıklar	9.028.038	--	--	--	9.028.038	9
<b><u>Finansal yükümlülükler</u></b>						
Finansal borçlar	--	--	3.398.487.479	--	3.398.487.479	7
Ticari borçlar	--	--	10.966.730	--	10.966.730	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	7.466.348	--	7.466.348	25
Diğer borçlar	--	--	24.213.754	--	24.213.754	9
Türev araçlar	--	--	--	14.210.699	14.210.699	6
<b>31 Aralık 2021</b>						
<b><u>Finansal varlıklar</u></b>						
Nakit ve nakit benzerleri	135.906.264	2.656.690	--	--	138.562.954	5
Finansal yatırımlar	--	272.785.497	--	--	272.785.497	6
Ticari alacaklar	110.251.170	--	--	--	110.251.170	8
İlişkili taraflardan alacaklar	2.369.667	--	--	--	2.369.667	25
Diğer finansal varlıklar	5.560.768	--	--	--	5.560.768	9
Türev Araçlar	--	28.049.500	--	--	28.049.500	6
<b><u>Finansal yükümlülükler</u></b>						
Finansal borçlar	--	--	1.043.235.341	--	1.043.235.341	7
Ticari borçlar	--	--	6.239.195	--	6.239.195	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	4.310.834	--	4.310.834	25
Diğer borçlar	--	--	16.137.729	--	16.137.729	9

**Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri**

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.813.456.730	--	13.813.456.730	--
Maddi duran varlıklar	143.597.505	--	143.597.505	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	561.939.209	--	561.939.209	--
	<b>14.518.993.444</b>	<b>--</b>	<b>14.518.993.444</b>	<b>--</b>

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.454.111.022	--	5.454.111.022	--
Maddi duran varlıklar	55.492.519	--	55.492.519	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	275.442.187	--	275.442.187	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	28.049.500	--	28.049.500	--
	<b>5.813.095.228</b>	<b>--</b>	<b>5.813.095.228</b>	<b>--</b>

Gerçeğe uygun değerle tutulan yükümlülükler	31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Türev araçlar	14.210.699	--	14.210.699	--
	<b>14.210.699</b>	<b>--</b>	<b>14.210.699</b>	<b>--</b>

## 28. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bağımsız denetim şirketinden aldığı hizmet ve ilgili ücretler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	210.000	94.950
Vergi tasdik danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	138.700	60.500
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	84.000	12.660
	<b>432.700</b>	<b>168.110</b>

## 29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

5 Ocak 2023 tarihinde Profilo Alışveriş Merkezi'nin, yanındaki taşınmaz ile birlikte satın alınmasına ilişkin tapu işlemleri tamamlanmış ve taşınmazların mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Şirket Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artaş İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır.

Şirket Yönetim Kurulu 6 Ocak 2023 tarihinde, İstanbul Ömerli'de bulunan, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.'ye ait 7.871,05 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa paylarının yaklaşık 38 milyon TL bedel üzerinden satın alınmasına karar vermiştir.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	1.375.063.225	138.562.954
<b>B</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)	15.470.471.789	6.248.006.075
<b>C</b> İştirakler <sup>(1)</sup>	III-48.1. Md. 24/(b)	10.342.436	5.768.402
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		561.341.806	283.983.867
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3/(p)	<b>17.417.219.256</b>	<b>6.676.321.298</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	3.398.487.479	1.043.235.341
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	5.415.854	6.020.969
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	--
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	13.920.236.062	5.475.662.879
Diğer kaynaklar		93.079.861	151.402.109
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3/(k)	<b>17.417.219.256</b>	<b>6.676.321.298</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24/(b)	--	--
<b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24/(b)	1.227.583.568	135.906.264
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24/(c)	11.249.730	8.333.022
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	10.342.436	5.768.402
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.005.861	35.266.684
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	--	--
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/(1)	431.119.133	138.562.935

<sup>(1)</sup> Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

# 31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	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)	%89	%94	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/ (b)	%8	%2	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	%25	20	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)	%8	%2	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/ (1)	%2	%2	Azami %10

# EK 1

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul İş Kuleleri Kompleksi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	26.09.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	29.12.2022/ 22_400_309
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m <sup>2</sup> alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 4.012.570.000 TL / KDV dâhil 4.734.832.600 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara İş Kulesi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2022/ ISGY-2209098
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m <sup>2</sup> arsa ve betonarme bina
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 381.000.000 TL / KDV dâhil 449.580.000 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Maslak Ofis Binası</b>
<b>Talep Tarihi</b>	13.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2022/ Özel 2022-1138
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m <sup>2</sup> alanda kayıtlı kâgir iş hanı
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 515.000.000 TL / KDV dâhil 607.700.000 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kanyon Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	20.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	29.12.2022/ 22_400_313
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.10.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m <sup>2</sup> alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâgir bina
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 1.400.000.000 TL / KDV dâhil 1.652.000.000 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Mallmarine Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2022/ ISGY-2209101
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m <sup>2</sup> arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 63.810.000 TL / KDV dâhil 75.295.800 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul Marmara Park AVM</b>
<b>Talep Tarihi</b>	13.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2022/ Özel 2022-1139
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b pafta, 21 ada, 102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m <sup>2</sup> betonarme mağaza binası ve arsası
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 915.000.000 TL / KDV dâhil 988.200.000 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	29.12.2022/ ISGY-2209104
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m <sup>2</sup> yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 3.918.340.000 TL / KDV dâhil 4.623.641.200 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Meydan Çarşısı</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	29.12.2022/ ISGY-2209106
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 83.600.000 TL / KDV dâhil 98.648.000 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İzmir Ege Perla</b>
<b>Talep Tarihi</b>	20.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.12.2022/ 22_400_311
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m <sup>2</sup> parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 407.595.000. TL / KDV dâhil 480.962.100 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Taksim Ofis Lamartine</b>
<b>Talep Tarihi</b>	13.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2022/ Özel 2022-1137
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m <sup>2</sup> parselde kayıtlı bina
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 373.000.000 TL / KDV dâhil 440.140.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Litus İstanbul Konut Projesi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	26.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	02.11.2022/ ISGY-2209001
<b>Değerleme Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 169 nolu parselde kayıtlı ½ hissesi İŞ GYO'ya ait 17.122 m <sup>2</sup> arsa
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 352.312.500 TL / KDV dâhil 415.728.750 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kartal Manzara Adalar</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2022/ ISGY-2209108
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 38 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 224.541.000 TL / KDV dâhil 241.654.560 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Levent Arsalar</b>
<b>Talep Tarihi</b>	20.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	29.12.2022/ 22_400_315
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	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 <sup>2</sup> arsa
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 11.249.730 TL / KDV dâhil 12.149.708 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul Finans Merkezi Projesi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.12.2022/ ISGY-2209103
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m <sup>2</sup> arsa
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 1.735.642.000 TL / KDV dâhil 2.048.057.560 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Topkapı İstanbul Projesi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	13.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2022/ Özel 2022-1140
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 17 nolu parselde bulunan ½ hissesi İŞ GYO'ya ait 2 adet bağımsız bölüm
<b>Nihai Değer</b>	KDV Hariç değeri 2.875.000 TL, KDV Dahil değeri 2.903.750 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Arsa</b>
<b>Talep Tarihi</b>	13.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	28.12.2022/ Özel 2022-1136
<b>Değerleme Tarihi</b>	28.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 715.000.000 TL / KDV dâhil 772.200.000 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kadıköy Arsası</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.12.2022/ ISGY-2209110
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
<b>Nihai Değer*</b>	KDV hariç 93.145.000 TL / KDV dâhil 109.911.100 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çekmeköy Arsalar</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2022/ ISGY-2209112
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada, 7, 12, 13, 14 parsellerde bulunan 65.302,65 m <sup>2</sup> arsa
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 419.560.000 TL / KDV dâhil 453.124.800 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çekmeköy Dükkan</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2022/ ISGY-2209113
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 71 parselde bulunan arsa vasıflı dükkan
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 23.717 TL / KDV dâhil 27.987 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Gayrettepe Binası</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.12.2022/ ISGY-2209114
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan betonarme bina
<b>Nihai Değer</b>	KDV hariç 170.300.000 TL / KDV dâhil 200.954.000 TL

# İLETİŞİM BİLGİLERİ

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330 Levent/İstanbul

0850 724 23 50

info@isgyo.com.tr



[www.isgyo.com.tr](http://www.isgyo.com.tr)

