

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

31 MART 2022
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

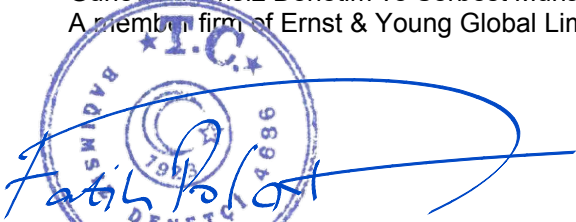
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 29 Nisan 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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


Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

29 Nisan 2022
İstanbul, Türkiye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

| | |
|--|----|
| I- Şirket Profili | 2 |
| • Sermayesi ve Ortaklık Yapısı | 2 |
| • Yönetim Kurulu | 3 |
| • Kar Dağıtım Politikası | 3 |
| II- 1 Ocak - 31 Mart Döneminin Değerlendirilmesi | 4 |
| • Ekonomik Gelişmeler | 4 |
| III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar | 7 |
| • Gayrimenkul Portföyü | 8 |
| • Para ve Sermaye Piyasası Araçları | 11 |
| • İştirakler | 11 |
| IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler | 11 |
| V- Mali Tablolar | 12 |
| • Genel Mali Tablo Bilgileri | 12 |
| • Finansal Borçlar | 13 |
| VI- Şirket İç Sistemleri | 13 |
| VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler | 14 |
| VIII- Diğer Konular | 15 |
| IX- Ekler | 16 |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

| | |
|--------------------------------|--|
| Merkez Adresi | : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL |
| Telefon No | : 0850 724 23 50 |
| Faks No | : (212) 325 23 80 |
| İnternet Adresi | : www.isgyo.com.tr |
| Elektronik Posta Adresi | : info@isgyo.com.tr |

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 6 Ağustos 1999'da İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş. unvanlı şirketin, Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle kurulmuştur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek üzere kurulmuş olup; Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve portföy yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket; gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilir ve ilgili Tebliğ'in izin verdiği diğer faaliyetlerde bulunabilir.

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir. Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL'lik bölümü A grubu ve 957.380.357,183 TL'lik bölümü B grubudur. A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin biri B grubu, diğerlerinin tamamı A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirketin sermaye bilgileri ve 31.03.2022 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

| | |
|----------------------|------------------|
| Çıkarılmış Sermayesi | 958.750.000 TL |
| Kayıtlı Sermayesi | 7.000.000.000 TL |

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Dönem içinde, kayıtlı sermaye tavanının 2022-2026 yılları arasında geçerli olmak üzere 2 milyar TL'den 7 milyar TL'ye artırılması hususunda Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinler alınmıştır. 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.

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

Ortaklık Yapısı

| | Pay Tutarı TL | Oran % |
|------------------------------|--------------------|----------------|
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | 499.138.074 | 52,06% |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 68.151.714 | 7,11% |
| Diğer | 391.460.212 | 40,83% |
| Toplam | 958.750.000 | 100,00% |

Kaynak:KAP

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KAP'ın Mart sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 377,6 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %39,38'dir.

Yönetim Kurulu

2021 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısında, 2022 yılı için, bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş olan Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

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

Kar Dağıtım Politikası

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

Yönetim Kurulunun kâr dağıtım teklifi, Genel Kurul'da görüşülür ve kârın dağıtılıp dağılmayacağı, ne şekilde ve ne zaman dağıtılacağı Genel Kurul Toplantısında karara bağlanır.

Şirket Ana Sözleşmesinde, dağıtılabılır kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'un onayına sunacağı kâr dağıtım tekliflerinde,

- Pay sahiplerimizin beklentileri ile Şirket'in büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,
- Şirket'in kârlılık durumunu

dikkate almak suretiyle dağıtılabılır 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 dağıtımını işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kar payı avansı dağıtımını hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirketin 2021 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mart 2022 tarihinde %82,6 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda; sermaye piyasası mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak hazırlanmış olan kar payı dağıtım önerisi uyarınca, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, karın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına, sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kardan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-31 MART DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Şubat ayında başlayan Rusya-Ukrayna savaşına ilişkin gelişmeler küresel piyasaların seyrinde oldukça etkili olmuştur. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşları Fitch ve S&P, yükselen jeopolitik gerilimin etkisiyle 2022 yılına ilişkin küresel büyüme tahminlerini sırasıyla %3,5'e ve %3,6'ya indirmiştir.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Mart ayı "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunda 2022 yılı için küresel GSYH büyüme tahminini Aralık ayında öngördüğü % 4,2'den %3,5'e revize etmiştir. Raporda yüksek enflasyonist ortamın yanı sıra Rusya-Ukrayna savaşının küresel enerji arzına olumsuz etkilerine dikkat çeken Fitch, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerini bu yıl için %4,3'ten %2,4'e, 2023 yılı için %3,5'ten %3,2'ye indirmiştir.

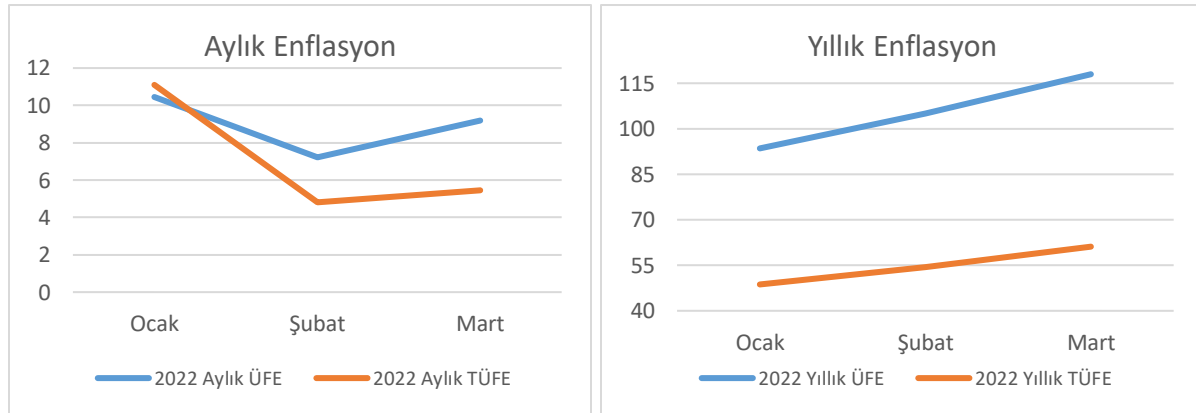
Savaşın tedarik zincirleri, emtia fiyatları ve ekonomik güven üzerindeki olumsuz etkilerine dikkat çeken S&P, 2022 yılı küresel büyüme tahminini %4,2'den %3,6'ya düşürmüştür. Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahminini ise %3,7'den %2,4'e indirmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, Mart ayında bir önceki aya göre %1,9 oranında artmış; Şubat ayında 71,2 olan endeks, Mart ayında 72,5 olmuştur.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları Mart'ta aylık bazda %5,46 oranında artarak piyasa beklentilerine paralel gerçekleşmiştir. Reuters anketine göre TÜFE'deki aylık artışın %5,7 olması bekleniyordu. Aynı dönemde ÜFE ise aylık bazda %9,19 oranında yükselmiştir.

Yükseliş trendini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu Mart ayında %61,14 ile son yirmi yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde yıllık ÜFE enflasyonu da Şubat ayında yükseldiği üç haneli seviyelerdeki seyrini sürdürerek %114,97'ye çıkmıştır. Böylece, ÜFE ve TÜFE arasındaki makas açılmaya devam etmiştir.



Kaynak: TÜİK

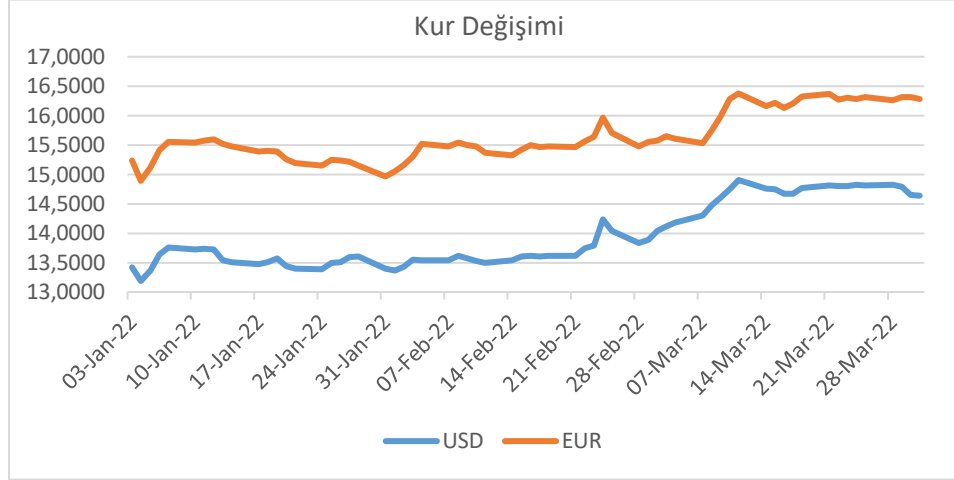
TCMB, Mart ayı Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde %14 düzeyinde tutmuştur. Merkez Bankası, enflasyondaki yüksek seviyelerde; jeopolitik risklerin yol açtığı enerji maliyeti artışları, küresel enerji, gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar ve talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Diğer taraftan, önceki metinlerde cari işlemlerde iyileşmeye dikkat çeken TCMB bu ifadesini değiştirerek, cari işlemler dengesinde enerji fiyatlarından kaynaklanan risklerin yakından takip edildiğini, cari işlemler

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

dengesinin sürdürülebilir seviyelerde kalıcı hale gelmesinin fiyat istikrarı için önem arz ettiğini ifade etmiştir.

2021 yılsonunda, son yılların en yüksek seviyesine çıkan döviz kuru, kur korumalı mevduat hesabı uygulamasının devreye girmesiyle aşağı çekilmiştir. TCMB'nin faiz oranlarında değişikliğe gitmemesi sonucu Ocak ayından itibaren kur da aynı seviyelerde seyretmiştir. USD/TL kuru Mart ayını yılsonuna göre %9,8 artışla 14,64 seviyesinden tamamlarken, EUR/TL yılsonuna göre %7,9 artarak Mart ayı sonunda 16,29 seviyesine yükselmiştir.

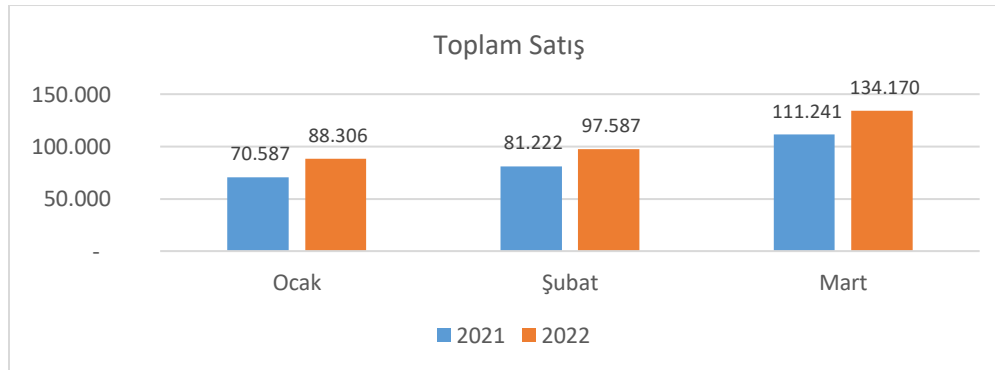


Kaynak: TCMB

Gayrimenkul Sektörü

Pandeminin konut satışları üzerindeki negatif etkileri 2022 yılı ilk aylarında sınırlı da olsa azalmaya başlamıştır. Ülke genelindeki toplam konut satışında gözlemlenen artışa karşın yüksek seyretmeye devam eden konut kredisi faiz oranları ipotekli satışlar üzerindeki baskısını sürdürmüştür. Diğer yandan inşaat maliyetlerindeki artışın tarihi seviyelere ulaşması özellikle yeni konut fiyatlarına yukarı yönlü yansımaya devam etmiştir. Konut fiyatlarında yaşanan radikal artışlar KDV oranlarında indirim beklentisini ortaya çıkarmıştır. Bu kapsamda, devlet otoriteleri tarafından, 01.04.2022 tarihinden sonra yapı ruhsatı alınmış konut projelerinde geçerli olmak üzere bir KDV düzenlemesi yürürlüğe konulmuştur.

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2022 yılının ilk üç ayında konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %22 artış meydana gelmiş, toplamda 320.063 adet konut satılmıştır.

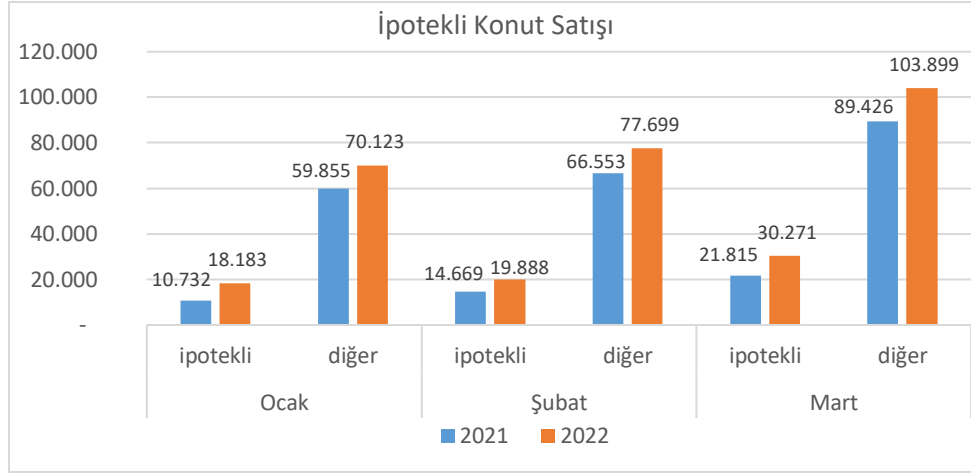


Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

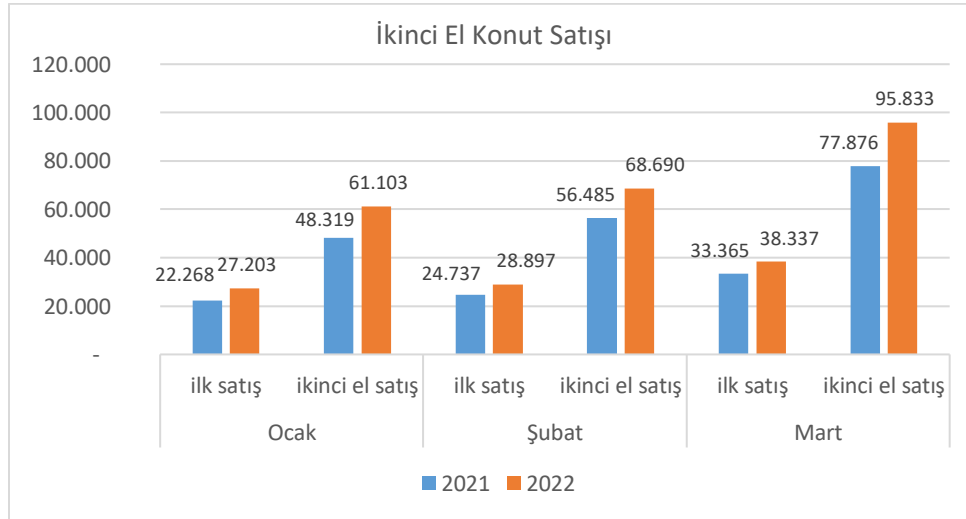
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2021 yılı ilk üç ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %18'ini ipotekli satışlar oluştururken, 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %21'e yükselmiştir. İpotekli satışların sayısı, kredi faiz oranlarının enflasyon karşısındaki azalışına bağlı olarak, 2022 yılı ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %45 artarak 68.342 adet olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2021 yılı ilk üç ayında %69 iken, 2022 yılı aynı dönemde fazla değişmeyerek %70'e yükselmiştir. İlk kez satılan konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2021 yılı ilk üç ayında %31 iken, 2022 yılı aynı dönemde yine paralel oranda seyrederek %30'a düşmüştür. 2022 yılı ilk üç ayında %18 artışla 94.437 adet konut ilk kez satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Kurdaki artışla birlikte, pandeminin kontrol altına alınmasına ve normalleşme adımlarına bağlı olarak yabancıya konut satışlarında cari üç aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %45 oranında artış meydana gelmiştir. 2021 yılının ilk üç ayında 9.887 adet konut yabancıya satılırken, 2022 yılının aynı döneminde 14.344 adet konut satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pandemi kısıtlarının yeni yıl itibarıyla daha düşük seviyelere çekilmesiyle birlikte perakende sektörü, ciro ve ziyaretçi trafiğinde artış kaydetmeye başlamıştır. Buna karşın satın alma gücündeki düşüş sektör açısından olumsuz etkisini sürdürmektedir. Pandemi süreciyle birlikte değişen tüketici davranışları ve beklentileri doğrultusunda yapısal olarak yeniden şekillenen ve konsept değiştiren pek çok marka/alışveriş merkezi olduğu gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda pandemi sürecinden bağımsız olarak sektörün uzun dönemli bir değişim ve toparlanma dönemi yaşayacağı öngörülmektedir.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Şubat 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %138,6 oranında artarak 563 puana yükselmiştir.

Şubat 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %97,1 oranında bir artış ile 69 puana yükselmiştir. Şubat 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay ile karşılaştırıldığında ise endekste %5,8 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Ofis piyasasında 2022 yılı itibarıyla ofislere dönüşün başlayacağı beklentisine karşın yeni varyantın vaka sayılarını ciddi seviyelerde artırması uzaktan çalışma uygulamasının pek çok şirket tarafından bir süre daha devam ettirilmesine sebep olmuştur. Bu doğrultuda kiracıların mevcut ofis alanlarını küçültmeleri ya da daha az maliyetli lokasyonlara yönelmeleri durumu geçerliliğini korusa da yılın ilk aylarında piyasadaki hareketliliğin de artmaya başladığı görülmüştür. Pandemi boyunca ertelenen taşınma faaliyetlerinin yılın ikinci çeyreği itibarıyla hayata geçirilmeye başlayacağı düşünülmektedir. İlgili süreçte mevcut kira ortalamalarında radikal bir değişiklik beklentisi olmasa da, yeni kiralama işlemlerine bağlı olarak doluluk oranlarında düşüş öngörülmektedir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

31.03.2022 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 6.974 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

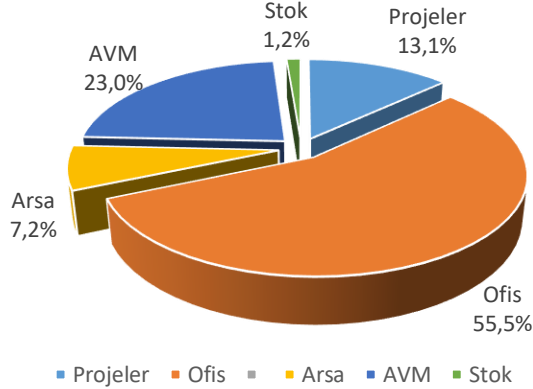
| PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL) | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Gayrimenkuller Toplamı | 6.404.010 | 6.127.418 |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı | 563.129 | 411.348 |
| İştirakler | 7.174 | 5.768 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 6.974.313 | 6.544.534 |

Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %92'si gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

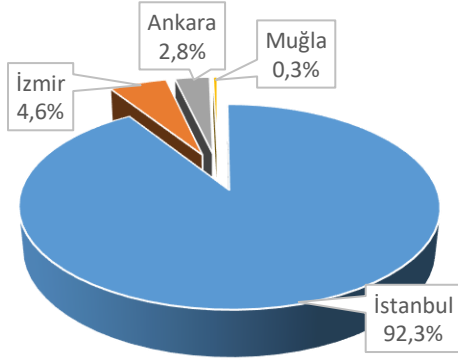
i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %55,5 ofis, %23,0 perakende, %13,1 proje*, %1,2 stok** ve %7,2 arsa şeklindedir.

* Proje; İstanbul Finans Merkezi, Ömerli Kasaba Evleri Projesi ve Altunizade Konut Projesi'ni göstermekte olup, bilanço değerleri esas alınmıştır.

** Stok; İzmir Ege Perla, Kartal Manzara Adalar, Topkapı İstanbul için henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan üniteleri göstermekte olup, bilanço değerleri esas alınmıştır.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %92,3; İzmir %4,6; Ankara %2,8 ve Muğla %0,3 şeklindedir.

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %71 ofis, %29 AVM şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Binalar | Alış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri | Dağılımı |
|--|-------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ofisler | | | 3.552.914.000 | 70,7% |
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM) | 8.12.2010 | 17.12.2021 | 1.652.647.000 | 32,9% |
| İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3 | 11.10.1999 | 20.12.2021 | 1.453.812.000 | 28,9% |
| Ankara İş Kulesi | 1.10.1999 | 26.11.2021 | 178.185.000 | 3,5% |
| Maslak Ofis Binası | 14.05.2001 | 16.12.2021 | 163.150.000 | 3,2% |
| Taksim Ofis Lamartine | 24.08.2010 | 30.11.2021 | 105.120.000 | 2,1% |
| Perakende | | | 1.472.476.000 | 29,3% |
| Kanyon Alışveriş Merkezi | 24.01.2001 | 24.12.2021 | 691.935.000 | 13,8% |
| Marmara Park Alışveriş Merkezi | 28.06.2001 | 20.12.2021 | 349.757.000 | 7,0% |
| Ege Perla Alışveriş Merkezi | 27.12.2010 | 23.12.2021 | 282.430.000 | 5,6% |
| İş Kuleleri-Kule Çarşı | 11.10.1999 | 20.12.2021 | 94.519.000 | 1,9% |
| Tuzla Meydan Çarşı | 8.12.2010 | 17.12.2021 | 31.675.000 | 0,6% |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | 19.03.2011 | 25.11.2021 | 22.160.000 | 0,4% |
| Toplam | | | 5.025.390.000 | 100% |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

| Gayrimenkuller | Kiracının Adı | Kira Başlangıç Tarihi | Kira Süresi | Aylık Kira Değeri * |
|--|--|---|----------------|---------------------|
| Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM) | Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş. | T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2022 | 25 Yıl / 1 Yıl | 11.397.896 TL |
| Kanyon Alışveriş Merkezi ** | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 3.839.099 TL |
| İş Kuleleri Kule 2 & 3 | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 3.882.129 TL |
| Marmara Park AVM | İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi | 1.10.2011 | 72 Yıl | 283.333 USD |
| Ankara İş Kulesi | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 621.105 TL |
| Ege Perla AVM | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 625.031 TL |
| İş Kuleleri-Kule Çarşı | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 330.894 TL |
| Taksim Ofis Lamartine | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 240.308 TL |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 108.415 TL |
| Tuzla Meydan Çarşı | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 82.678 TL |
| Ege Perla Konut - Ofis | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 53.170 TL |
| Maslak Ofis Binası | Türkiye İş Bankası A.Ş. | 01.08.2021 | 1 Yıl | 35.392 TL |

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

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

Konut Satış Bilgileri

Şirketin Kartal Manzara Adalar ve İzmir Ege Perla projelerinin satışları devam etmektedir. Topkapı İnistanbul ve Ömerli Kasaba Evleri projelerinin ise satışı tamamlanmıştır.

31.03.2022 itibarıyla Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 929 adedinin, İzmir Ege Perla Projesinde ise toplam 243 üniteden 227 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana ve 71.000 m² inşaat alanına sahiptir.

İnşaatı devam eden projenin arsa, KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 500 milyon TL olması beklenmektedir. Projede yer alan ofis ve ticari ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık yaklaşık 60 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 24 Aralık 2021 tarihindeki değeri 474.465.000 TL olarak belirlenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ömerli Kasaba Evleri Projesi

Pandemi sonrası konut sektöründe tüketici tercihlerinin değişmekte olduğu; bahçe, balkon, teras gibi daha çok yaşam alanı sunan konutların tercih edildiği gözlemlenmiştir. Bu alandaki potansiyeli değerlendirmek adına İstanbul-Ömerli’de yapılan arsa yatırımları sonrasında, 2021 yılının ilk çeyreğinde 16 villadan oluşan butik bir villa projesine başlanmıştır.

İnşaat çalışmaları devam eden projenin Haziran 2022’de tamamlanması beklenmektedir. 31.03.2022 itibarıyla 16 adet villanın tamamının satışı tamamlanmış olup, projeden toplamda yaklaşık 120 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 24 Aralık 2021 tarihindeki değeri 46.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

Altunizade Konut Projesi

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

98 adet konut ve 6.522 m² satılabilir/kiralanabilir ofis ve ticaret alanından oluşması planlanan projenin yapı ruhsatı alınmış olup, proje arsasında inşaat çalışmalarına başlanmıştır. 2021 yılının son çeyreğinde inşaatına başlanan projenin 2023 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Projenin, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 27 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporunda Şirket payına düşen değeri 171.677.500 TL olarak belirlenmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

| Arsa Yatırımları | Alış Tarihi | Ekspertiz Tarihi | Ekspertiz Değeri (TL) | Dağılımı (%) |
|------------------------|-------------|------------------|-----------------------|--------------|
| Levent Arsası | 11.10.1999 | 01.12.2021 | 8.333.022 | 2% |
| Tuzla Arsası | 29.01.2016 | 23.12.2021 | 318.000.000 | 69% |
| Çekmeköy Ömerli Arsası | 18.01.2022 | 17.01.2022 | 133.072.134 | 29% |
| Toplam | | | 459.405.156 | 100% |

- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²’lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Tuzla Arsası:** 62.655 m²’lik alana sahip olup; arsa üzerinde Şirketin geliştirmeyi planladığı Tuzla Konut Projesi, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmiştir.
- **Çekmeköy Ömerli Arsası:** 72.609 m² büyüklüğündeki arsa üzerinde, aynı lokasyonda geliştirilmekte olan Ömerli Kasaba Evleri Projesinin devamı niteliğinde bir konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

Ayrıca, mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi’ne ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması kapsamında Tecim ile sözleşme imzalanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı | | 31.03.2022 |
|--|--------------------|--------------|
| Döviz Varlıklar | 113.859.592 | 20,2% |
| Vadeli Döviz Tevdiat | 106.865.081 | 19,0% |
| Vadesiz Döviz Tevdiat | 6.994.511 | 1,2% |
| TL Varlıklar | 449.269.601 | 79,8% |
| Vadesiz TL Mevduat | 103.294 | 0,0% |
| Vadeli TL Mevduat | 176.721.795 | 31,4% |
| Likit Fon | 643.668 | 0,1% |
| Gayrimenkul Yatırım Fonu | 271.800.844 | 48,3% |
| Genel Toplam | 563.129.193 | 100% |

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %8'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 31.03.2022 tarihindeki toplam değeri 563.129.193 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %19'u vadeli döviz ve %31'i vadeli TL tevdiatından, %48'i gayrimenkul yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz tevdiatı ile likit fon yatırımdan oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %37 oranında artmıştır. (31.12.2021: 411.348.448 TL).

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

iii. İştirakler:

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

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

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

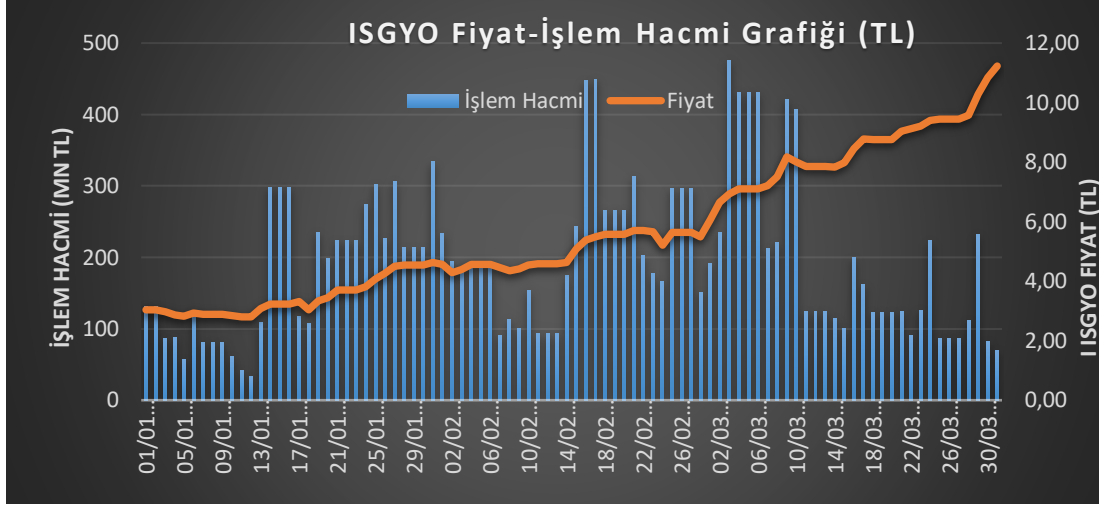
31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 10.766 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2022 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 192,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

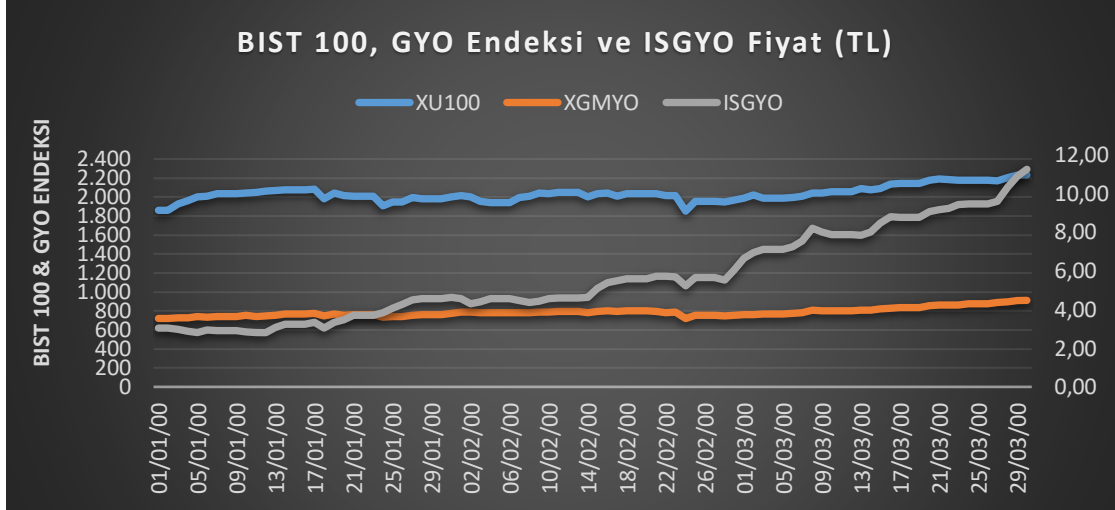
| Dönem | Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL) | Kapanış Fiyatı (TL) |
|------------------|---------------------------------|---------------------|
| Ocak-Aralık 2021 | 85,6 | 3,03 |
| Ocak-Mart 2022 | 192,4 | 11,23 |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2022 yılının ilk 3 aylık döneminde, 2021 yılısonuna göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %20, BİST GYO Endeksi yaklaşık %26 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %271 oranında değer kazanmıştır.



V-MALİ TABLOLAR

Mali tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGG") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2022 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılısonuna göre %7 artarak 7.128 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: 6.676 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %78, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %22'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.03.2022 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.586 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %88'lik bölümü finansal borçlardan oluşurken, %7'si ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Cari üç aylık dönemde 66,1 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (31.03.2021 yılı karı: 3,6 milyon TL). Ayrıca, Şirketin brüt kar marjı ile faaliyet karı marjında da önceki yılın aynı dönemine göre artış meydana gelmiştir.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

| (Bin TL) | 3/31/2022 | 12/31/2021 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Toplam Varlıklar | 7.127.723 | 6.676.321 |
| Özkaynaklar | 5.541.770 | 5.475.663 |
| Toplam Yabancı Kaynaklar | 1.585.952 | 1.200.658 |
| Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%) | 22,3% | 18,0% |
| Net Finansal Borç | 1.096.295 | 904.672 |
| Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%) | 16,0% | 13,8% |
| (Bin TL) | 01.01.2022-31.03.2022 | 01.01.2021-31.03.2021 |
| Hasılat | 139.481 | 72.032 |
| Satışların Maliyeti | -43.861 | -26.570 |
| Brüt Kar | 95.620 | 45.462 |
| Faaliyet Karı | 88.124 | 39.355 |
| Net Dönem K/Z | 66.108 | 3.598 |
| Brüt Kar / Hasılat (%) Brüt Kar Marjı % | 68,6% | 63,1% |
| Faaliyet Karı / Hasılat (%) FAVÖK Marjı % | 63,2% | 54,6% |
| Net Kar / Hasılat (%) Net Kar Marjı % | 47,4% | 5,0% |

ii) Finansal Borçlar

31.03.2022 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.388 milyon TL'dir. İlgili tutarın %92'si kısa vadeli, %8'i uzun vadeli borçlardır.

Toplam finansal borcun %87'lik kısmı banka kredilerinden, %13'lük kısmı ise ihraç edilen tahvillerden oluşmaktadır.

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

Kredilerin maliyetleri %17-%23 aralığında olup, tahvillerin maliyeti ise %17,50-%21,20'dir.

Şirketin 31.03.2022 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 108 milyon TL fazladır.

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

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi Sistemi:

Risk yönetimi sistemi; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Şirketin risk yönetimi faaliyetleri İç Sistemler Birimi tarafından yürütülmekte olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na raporlama yapılmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na sunulmakta, ilaveten konsolide risk yönetimi ihtiyaçları kapsamında T.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İş Bankası A.Ş. Risk Yönetimi Bölümü ile paylaşılmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm veya analiz sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

Ayrıca, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesi uyarınca risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularında Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na verilen görev ve sorumluluklar kapsamında; iki aylık periyotlarla "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu" hazırlanmakta ve Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır.

Kurumsal Uyum Sistemi:

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

İç Kontrol ve İç Denetim Sistemi:

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

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

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

İşletmeciler Şirketler

| | |
|-------------------------|--|
| Unvanı | Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| Eczacıbaşı Holding A.Ş. | 50 |
| İş GYO A.Ş. | 50 |
| Faaliyet Konusu | Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi) |
| Hizmet Kapsamı | Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

| | |
|-----------------------------|--|
| Unvanı | İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| T.İş Bankası A.Ş. | 86,3 |
| Trakya Yatırım Holding A.Ş. | 12,3 |
| Diğer | 1,4 |
| Faaliyet Konusu | Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi) |
| Hizmet Kapsamı | Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi |

Portföy Yönetim Şirketi

| | |
|-------------------------------------|---|
| Unvanı | İş Portföy Yönetimi A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 70 |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 20 |
| Diğer | 10 |
| Faaliyet Konusu | Portföy yönetimi |
| Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi | Yıllık bazda sözleşme yapılmakta, karşılıklı mutabakata istinaden 1 yıl süre ile uzatılmaktadır. |
| Hizmet Kapsamı | İş GYO tarafından belirlenen limitler dahilinde sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyün yönetimi |

Aracı Kurum

| | |
|---------------------------------------|---|
| Unvanı | İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. |
| Ortaklık Yapısı | Sermayedeki Payı % |
| T. İş Bankası A.Ş. ve Grup Şirketleri | 72 |
| Serbest Dolaşım | 28 |
| Faaliyet Konusu | Kurumlara sermaye piyasası faaliyetlerinde aracı olmak |
| Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi | 15.07.2009 – Süresiz |
| Hizmet Kapsamı | Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması |

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

Vergi danışmanı PWC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., bağımsız denetleme kuruluşu Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Mali Müşavirlik A.Ş., kredi derecelendirme kuruluşu Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.; gayrimenkul değerlendirme kuruluşları Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'dir.

VIII- DİĞER KONULAR

31.03.2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 68'dir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 07.10.2021-003 |
| Raporu Hazırlayan | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 21.12.2021-2021/İŞGYO/003 |
| Değerleme Tarihi | 17.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 1.652.647.000 TL / KDV dahil 1.950.123.460 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | İstanbul İş Kuleleri Kompleksi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 15.11.2021-010 |
| Raporu Hazırlayan | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 24.12.2021-2021/6597 |
| Değerleme Tarihi | 20.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 1.548.331.000 TL / KDV dahil 1.827.030.580 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Ankara İş Kulesi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 15.11.2021-006 |
| Raporu Hazırlayan | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 01.12.2021-2021/6598 |
| Değerleme Tarihi | 26.11.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 178.185.000 TL / KDV dahil 210.258.300 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Maslak Ofis Binası |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.11.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 17.12.2021-ISGY-2109138 |
| Değerleme Tarihi | 03.11.2021-16.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir işhanı |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 163.150.000 TL / KDV dahil 192.517.000 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Taksim Ofis Lamartine |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 15.11.2021-009 |
| Raporu Hazırlayan | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 06.12.2021-2021/7849 |
| Değerleme Tarihi | 30.11.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 parselde kayıtlı bina |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 105.120.000 TL / KDV dahil 124.041.600 TL |

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Kanyon Alışveriş Merkezi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.11.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 28.12.2021-ISGY-2109140 |
| Değerleme Tarihi | 02.11.2021-24.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO'ya ait bulunan kargir bina |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 691.935.000 TL / KDV dahil 816.483.000 TL |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | İstanbul Marmara Park AVM |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.11.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 22.12.2021-ISGY-2109141 |
| Değerleme Tarihi | 02.11.2021-20.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b pafta,21 ada, 102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m2 betonarme mağaza binası ve arsası |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 349.757.000 TL / KDV dahil 412.713.260 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | İzmir Ege Perla |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.11.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 24.12.2021-ISGY-2109139 |
| Değerleme Tarihi | 02.11.2021-23.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 308.447.000. TL / KDV dahil 363.967.460 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Tuzla Meydan Çarşısı |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 07.10.2021-004 |
| Raporu Hazırlayan | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 24.12.2021-2021/İŞGYO/004 |
| Değerleme Tarihi | 17.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 31.675.000 TL / KDV dahil 37.376.500 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Mallmarine Alışveriş Merkezi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 15.11.2021-007 |
| Raporu Hazırlayan | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 01.12.2021-2021/6596- |
| Değerleme Tarihi | 25.11.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 22.160.000 TL / KDV dahil 26.148.800 TL |

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | İstanbul Finans Merkezi Projesi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 15.11.2021-011 |
| Raporu Hazırlayan | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 24.12.2021-2021/6600 |
| Değerleme Tarihi | 20.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m2 arsa |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 474.465.000 TL / KDV dahil 559.868.700 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Altunizade Konut Projesi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 15.11.2021-012 |
| Raporu Hazırlayan | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 27.12.2021-2021/6760 |
| Değerleme Tarihi | 22.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 169 nolu parselde kayıtlı 17.122 m2 arsa |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 171.677.500 TL / KDV dahil 202.579.450 TL |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Ömerli Kasaba Evleri Projesi |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.11.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 24.12.2021-ISGY-2109142 |
| Değerleme Tarihi | 02.11.2021-22.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 115 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 46.857.000 TL / KDV dahil 55.291.260 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Kartal Manzara Adalar |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.11.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 20.12.2021-ISGY-2109143 |
| Değerleme Tarihi | 02.11.2021-16.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 136.771.000 TL / KDV dahil 154.033.880 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Topkapı İstanbul |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 17.10.2021-006 |
| Raporu Hazırlayan | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 17.12.2021-2021/İŞGYO/006 |
| Değerleme Tarihi | 13.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m2 yüzölçümlü, 17 nolu parsel |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 2.408.500 TL / KDV dahil 2.432.585 TL |

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Tuzla Arsası |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 15.09.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 28.12.2021-21_400_233 |
| Değerleme Tarihi | 23.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 318.000.000 TL / KDV dahil 375.240.000 TL |

| | |
|---|---|
| Değerleme Konusu | Kadıköy Arsası |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 07.10.2021-005 |
| Raporu Hazırlayan | Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 30.12.2021-2021/İŞGYO/005 |
| Değerleme Tarihi | 23.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m2 yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 0 TL / KDV dahil 0 TL |

| | |
|---|--|
| Değerleme Konusu | Levent Arsası |
| Talep Tarihi ve Sayısı | 15.11.2021-008 |
| Raporu Hazırlayan | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 06.12.2021-2021/6599 |
| Değerleme Tarihi | 01.12.2021 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, , 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 8.333.022 TL / KDV dahil 9.832.966 TL |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

| Değerleme Konusu | Çekmeköy/Ömerli Arsalar |
|--------------------------------------|---|
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.12.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 18.01.2022-ISGY-2109109 |
| Değerleme Tarihi | 03.12.2021-17.01.2022 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65, 75, 77, 78 parseller ve 110 ada 7, 12, 13, 14 parsellerde kayıtlı toplam 72.635 m2 arsa. |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 133.057.370 TL / KDV dahil 157.007.697 TL |

| Değerleme Konusu | Çekmeköy/Ömerli Dükkan |
|--------------------------------------|--|
| Talep Tarihi ve Sayısı | 01.12.2021 |
| Raporu Hazırlayan | Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi ve Rapor No | 18.01.2022-ISGY-2201027 |
| Değerleme Tarihi | 03.12.2021-17.01.2022 |
| Rapor Türü | Pazar Değeri Tespiti |
| Tapu Bilgileri | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 71 parselde kayıtlı taşınmaz. |
| Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL) | KDV hariç 14.764 TL / KDV dahil 17.422 TL |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| | İlgili düzenleme | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | | | |
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | 291.328.349 | 138.562.954 |
| 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 | 6.534.641.149 | 6.248.006.075 |
| C | İştirakler (*) | 7.173.734 | 5.768.402 |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**) | -- | -- |
| | Diğer varlıklar | 294.579.506 | 283.983.867 |
| D | Toplam varlıklar (Aktif toplamı) | 7.127.722.738 | 6.676.321.298 |
| E | Finansal borçlar | 1.387.622.964 | 1.043.235.341 |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | 9.589.374 | 6.020.969 |
| G | Finansal kiralama borçları | III-48.1. Md. 31 | -- |
| H | İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | -- |
| I | Özkaynaklar | 5.541.770.490 | 5.475.662.879 |
| | Diğer kaynaklar | 188.739.910 | 151.402.109 |
| D | Toplam kaynaklar | 7.127.722.738 | 6.676.321.298 |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | | | |
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1. Md. 24 / (b) | -- |
| | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | 290.684.681 | 135.906.264 |
| A2 | | III-48.1. Md. 24 / (b) | -- |
| A3 | Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (d) | -- |
| B1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1. Md. 24 / (d) | -- |
| B2 | Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1. Md. 24 / (c) | 8.333.022 |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | -- |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 | 7.173.734 |
| J | Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 35.502.383 |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | -- |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Md. 22 / (1) | 285.056.709 |

(*) 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 Mart 2022 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

(**) Söz konusu tutar Şirket'in iştiraki Kanyon Yön. İşl. Paz. A.Ş.'den temettü alacağıdan oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Portföy sınırlamaları | | İlgili düzenleme | 31 Mart 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) | 92% | 94% | Asgari % 51 |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 4% | 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 | İşletmecî şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 | 0% | 0% | Azami % 10 |
| 7 | Borçlanma sınırı Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli | III-48.1. Md. 31 | 26% | 20% | Azami % 500 |
| 8 | Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 4% | 2% | Azami % 10 |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Md. 22 / (1) | 4% | 2% | Azami % 10 |