

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

30 HAZİRAN 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 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

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

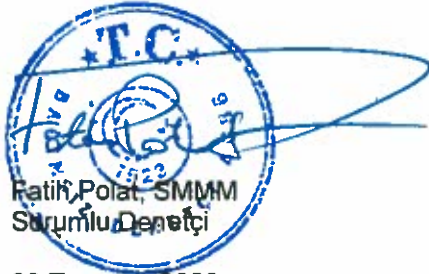
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 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 Temmuz 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



29 Temmuz 2022
İstanbul, Türkiye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 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 - 30 Haziran Döneminin Değerlendirilmesi | 4 |
| • Ekonomik Gelişmeler | 4 |
| III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar | 7 |
| • Gayrimenkul Portföyü | 7 |
| • Para ve Sermaye Piyasası Araçları | 10 |
| • 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.

30 HAZİRAN 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 30.06.2022 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.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı, 23.03.2022 tarihli Genel Kurul onayıyla 2 milyar TL'den 7 milyar TL'ye artırılmış olup, 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.

Ortaklık Yapısı

| | Pay Tutarı TL | Oran % |
|------------------------------|--------------------|----------------|
| Türkiye İş Bankası A.Ş. | 499.138.091 | 52,06% |
| Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. | 68.151.714 | 7,11% |
| Diğer | 391.460.195 | 40,83% |
| Toplam | 958.750.000 | 100,00% |

Kaynak:KAP

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

KAP'ın Haziran 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

23.03.2022 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında, 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 Kimya 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.

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, dağıtılabilir kârdan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü dağıtılması esasına yer verilmiştir.

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

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

dikkate almak suretiyle dağıtılabilir kârın en az %30'unun bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir.

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr 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 dağıtılabilir.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-30 HAZİRAN DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Haziran ayında FED son 28 yılın en yüksek faiz artışını yaparak politika faizini 75 baz puan arttırmıştır. Ayrıca enflasyon hedefini tutturmak için yılın kalanında da faiz artışlarına devam edileceği sinyali verilmiştir. Küresel ekonomide yaşanan enflasyonist ortam başlıca merkez bankalarının para politikalarında hızlı sıkılaşmaya gitmelerine sebep olurken, bu durum dünyada ekonomik aktivitenin seyrine ilişkin endişe oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra Rusya-Ukrayna savaşıyla beraber tedarik zincirinde yaşanan aksaklıkların derinleşmesi küresel ekonomi üzerindeki riskleri arttırmaktadır.

AB Komisyonu'nun önümüzdeki döneme ilişkin tahminlerini paylaştığı raporunda, Euro Alanı için 2022 yılına ilişkin ekonomik büyüme beklentisi %4'ten %2,7'ye düşürülürken, enflasyon beklentisi %3,5'ten %6,1'e yükseltilmiştir.

Fitch, OECD ve Dünya Bankası gibi kuruluşlar Haziran ayı raporlarında 2022 yılı için küresel büyüme tahminlerini düşürmüşlerdir. Aynı kuruluşların Türkiye için 2022 yılı büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize ettikleri görülmektedir.

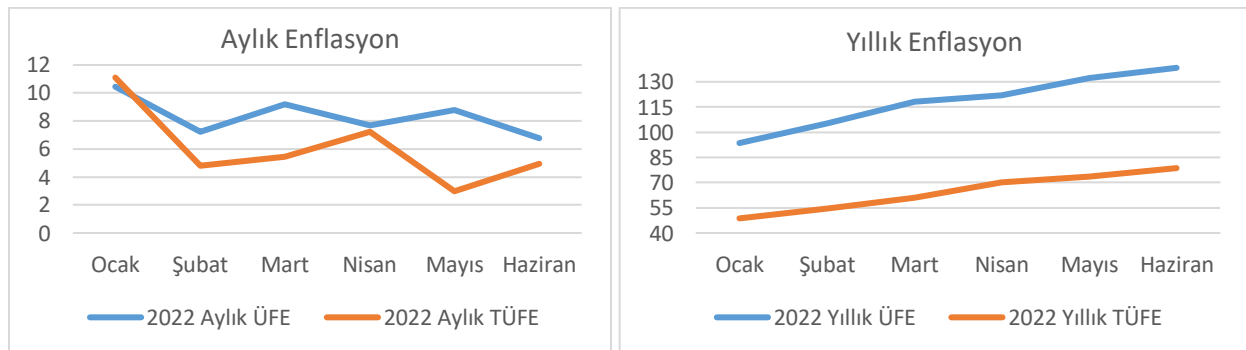
Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Haziran ayında küresel piyasalarda yaşanan olumsuz performans yurtiçi piyasalarda da etkisini göstermiştir. Türkiye'nin 5 yıl vadeli CDS primi Haziran ayında 800 puanın altına gerilerken, ayı 839 baz puan seviyesinde tamamlamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, Haziran ayında bir önceki aya göre %6,2 oranında azalmış ve 63,4 ile son yıllardaki en düşük seviyeye gelmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları Haziran'da aylık bazda %4,95 oranında artarak %5,4 olan piyasa beklentisinin altında gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ÜFE ise aylık bazda %6,77 oranında yükselerek yılın en yavaş artışını gerçekleştirmiştir.

Yükseliş trendini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu Haziran ayında %78,62 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde yıllık ÜFE enflasyonu da Şubat ayında yükseldiği üç haneli seviyelerdeki seyrini sürdürerek %138,31 seviyesine çıkmıştır. Böylece, ÜFE ve TÜFE arasındaki makas 59,7 puan düzeyine çıkmış ve TÜFE üzerindeki maliyet baskısı artmaya devam etmiştir.



Kaynak: TÜİK

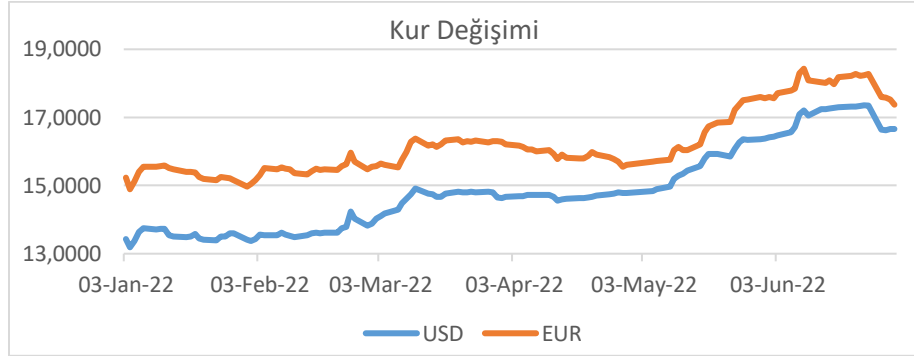
TCMB, Haziran ayı Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizini piyasa beklentisi paralelinde değiştirmeyerek %14 düzeyinde tutmuştur. Merkez Bankası, enflasyondaki yüksek seviyelerde; jeopolitik risklerin yol açtığı enerji maliyeti artışları, küresel enerji, gıda ve tarımsal emtia fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar ve talep gelişmelerinin etkili olmaya

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

devam ettiğini belirtmiştir. Bu süreçte, politika araçlarının Türk lirası mevduat gelişimini desteklemesine, APİ fonlamasının teminat yapısında Türk lirası cinsi varlıkların artırılmasına, swap miktarının kademeli şekilde azaltılmasına ve döviz rezervlerinin güçlendirilmesine odaklanılacağına altı çizilmiştir.

2021 yılsonunda, son yılların en yüksek seviyesine çıkan döviz kuru, yıl içerisinde alınan tedbirler ve devreye alınan uygulamalar ile birlikte aşağı çekilmiştir. Ancak, yükselen enflasyon oranları başta olmak üzere diğer ekonomik faktörlerin etkisiyle dönem içerisinde tekrar artışa geçen USD/TL kuru Haziran ayını yılsonuna göre %25 artışla 16,66 seviyesinden tamamlarken, EUR/TL yılsonuna göre %15 artarak Haziran ayı sonunda 17,37 seviyesine yükselmiştir.

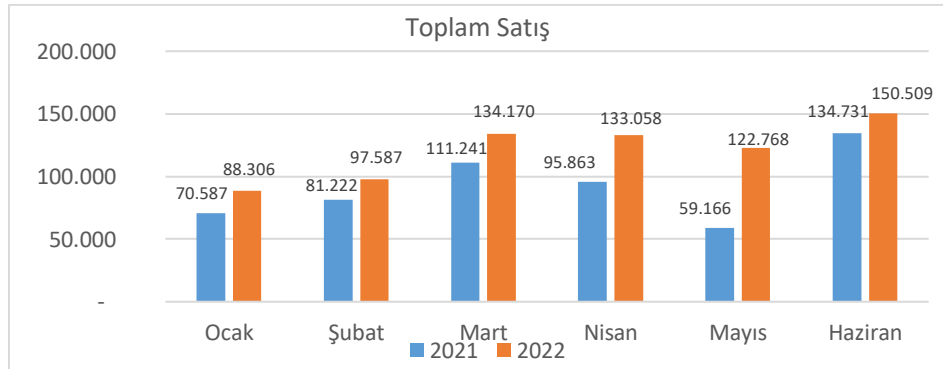


Kaynak: TCMB

Gayrimenkul Sektörü

Pandeminin konut satışları üzerindeki negatif etkileri 2022 yılı ilk yarısında sınırlı da olsa azalmaya başlamıştır. Ülke genelindeki yüksek enflasyon oranları, mevcut birikimlerinin değerini koruyabilmek adına pek çok kişiyi yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendirmeye sevk etmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artışın da etkisiyle yukarı yönlü hızlı bir seyir izleyen konut fiyatları, dönem içerisinde görece daha durağan bir seyir izlemeye başlamıştır.

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2022 yılının ilk altı ayında konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %31 artış meydana gelmiş, toplamda 726.398 adet konut satılmıştır.

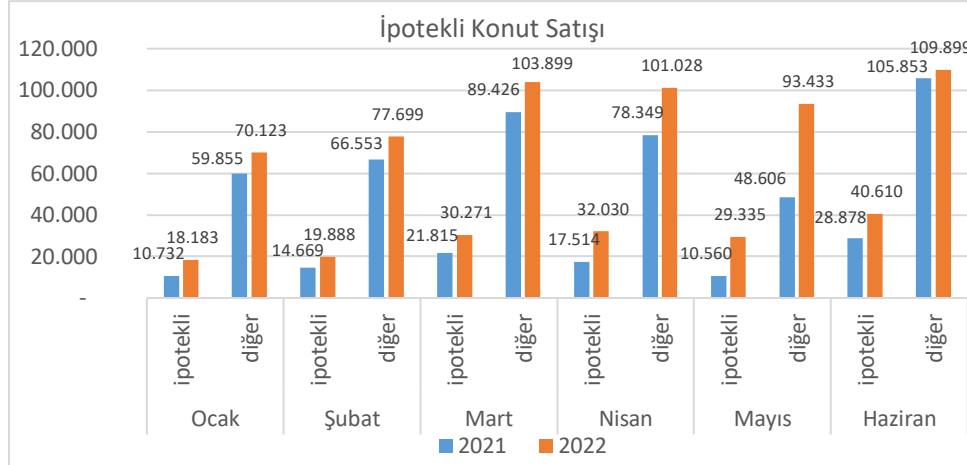


Kaynak: TÜİK

2021 yılı ilk altı ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %19'unu ipotekli satışlar oluştururken, 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %23'e yükselmiştir. İpotekli satışların sayısı, kredi faiz oranlarının yüksek enflasyon ortamında cazip olmaya devam etmesine bağlı olarak, 2022 yılı ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %64 artarak 170.317 adet olarak gerçekleşmiştir.

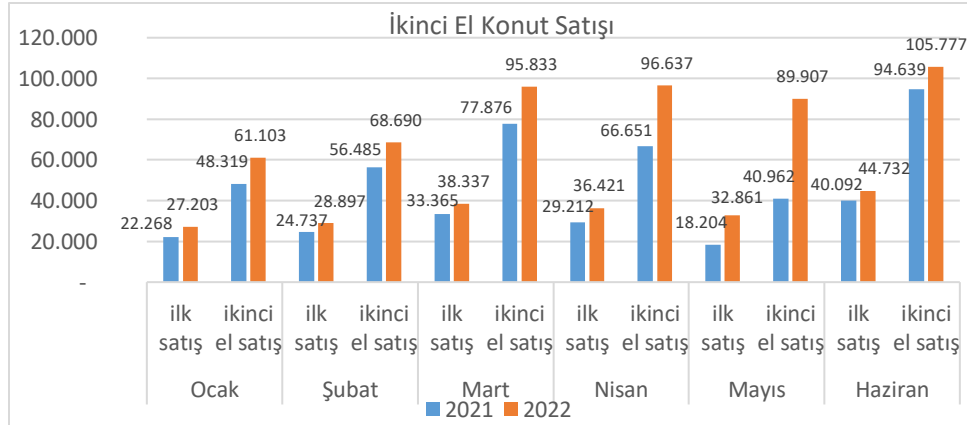
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2021 yılı ilk altı ayında %70 iken, 2022 yılı cari döneminde paralel seyrederek %71 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlk kez satılan konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2022 yılında %29 oranında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine göre paralel seyretmiştir. 2022 yılı ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %24 artışla 208.451 adet konut ilk kez satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul edinimi yoluyla yabancıların vatandaşlık hakkı elde etmesine ilişkin düzenlemedeki değişikliğin Haziran ortası itibarıyla yürürlüğe girmesi özellikle Haziran ayı ilk yarısında gerçekleştirilen yabancılara konut satışına önemli ölçüde ivme kazandırmıştır. Yabancıya konut satışlarında cari altı aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %73 oranında artış meydana gelmiştir. 2021 yılının ilk altı ayında 20.488 adet konut yabancıya satılırken, 2022 yılının aynı döneminde yabancıya 35.383 adet konut satılmıştır. Yabancılara yapılan satışlardaki artışın etkisiyle azalan konut stoku ve ilk el konut satışlarında kısıtlı da olsa kaydedilen artışlar, geliştiricileri yeni yatırımları hayata geçirme konusunda teşvik etmeye başlamıştır.

Pandemi kısıtlarının kaldırılmasıyla perakende sektöründe ciro ve ziyaretçi trafiğinde artış kaydetmeye başlanmıştır. Buna karşın satın alma gücündeki düşüş, sektör açısından olumsuz etkisini sürdürmekte; enflasyon rakamlarındaki artış, olumsuz etkilerini perakende sektöründe doğrudan göstermektedir. 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 süreci yaşayacağı öngörülmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Mayıs 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %358,3 oranında artarak 857 puana yükselmiştir.

Mayıs 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %258,3 oranında bir artış ile 86 puana yükselmiştir. Mayıs 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi, bir önceki ay Nisan ile karşılaştırıldığında ise endekste %10,3 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

Ofis piyasasında, 2022 yılı ikinci yarısı itibarıyla pandemi kapsamındaki hemen hemen tüm kısıtların kaldırılmış olmasına karşın ofislere dönüş beklenen düzeyde ve hızda gerçekleşmemiştir. Hibrit ya da uzaktan çalışma modellerini sürekli hale getirmeyi tercih eden firmalar, sektöre ilişkin toparlanma beklentisini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu doğrultuda yılsonuna kadar piyasadaki işlem hacminin önemli bir bölümünü, pandemi boyunca ertelenen taşınma faaliyetleri kapsamında gerçekleşecek kiralama oluşturmaları beklenmektedir. İlgili süreçte mevcut kira ortalamalarında radikal bir değişiklik beklentisi olmasa da, yeni kiralama işlemlerine bağlı olarak doluluk oranlarında kısıtlı bir düşüş olabilecektir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

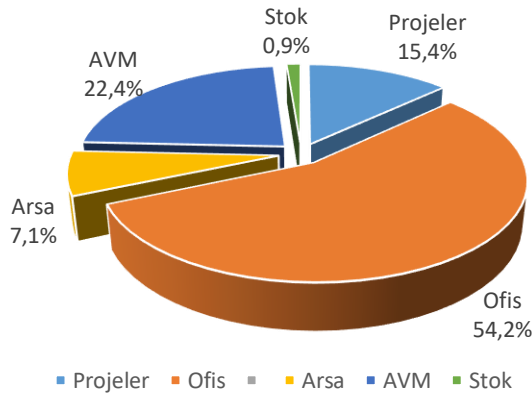
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.06.2022 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 7.199 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL) | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Gayrimenkuller Toplamı | 6.560.079 | 6.127.418 |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı | 631.094 | 411.348 |
| İştirakler | 8.116 | 5.768 |
| TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ | 7.199.289 | 6.544.534 |

Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %91'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



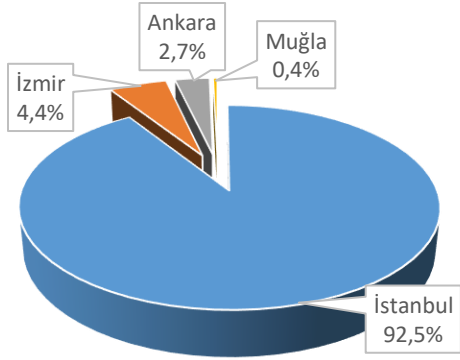
Gayrimenkul sektördeki yatırımların dağılımı; %54,2 ofis, %22,4 avm, %15,4 proje*, %0,9 stok** ve %7,1 arsa şeklindedir.

* 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %92,5; İzmir %4,4; Ankara %2,7 ve Muğla %0,4 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% |

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

| 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 | 4.459.683 TL |
| İş Kuleleri Kule 2 & 3 | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 4.034.424 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 | 564.326 TL |
| İş Kuleleri-Kule Çarşısı | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 330.894 TL |
| Taksim Ofis Lamartine | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 303.194 TL |
| Mallmarine Alışveriş Merkezi | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 108.415 TL |
| Tuzla Meydan Çarşısı | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 85.294 TL |
| Ege Perla Konut – Ofis | Muhtelif | Muhtelif | Muhtelif | 56.316 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

30.06.2022 itibarıyla Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 940 adedinin, İzmir Ege Perla Projesinde ise toplam 243 üniteden 234 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Topkapı İnistanbul ve Ömerli Kasaba Evleri projelerinin ise satışı tamamlanmıştır.

Gelistirilmekte Olan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 33.000 m² kiralananabilir/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 kiralınması 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 belirlenmiş olup, aynı tarihte projenin genel inşaat tamamlanma oranı %75 mertebesinde dir.

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.

Haziran sonu itibarıyla inşaat faaliyetleri tamamlanmak üzere olan projede teslimlere üçüncü çeyrekte başlanması planlanmaktadır. Projede yer alan 16 adet villanın tamamının satışı tamamlanmış olup, toplamda yaklaşık 120 milyon TL satış hasılatı elde edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 24 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporunda projenin tamamlanması durumundaki değeri 69.284.820 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, 2021 yılının son çeyreğinde projede inşaat çalışmalarına başlanmıştır. 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. İlgili ekspertiz raporunda projenin tamamlanma oranı tahmini %10 olarak alınmıştır.

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 arsa üzerinde Şirketin geliştirmeyi planladığı konut Projesi'ne ilişkin yatırım süreci devam etmektedir.
- **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.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

| Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı | 30.06.2022 | |
|--|--------------------|--------------|
| Döviz Varlıkları | 220.125.242 | 34,9% |
| Vadeli Döviz Tevdiat | 210.149.987 | 33,3% |
| Vadesiz Döviz Tevdiat | 9.975.255 | 1,6% |
| TL Varlıkları | 410.969.177 | 65,1% |
| Vadesiz TL Mevduat | 120.738 | 0,0% |
| Vadeli TL Mevduat | 114.151.003 | 18,1% |
| Likit Fon | 25.931.338 | 4,1% |
| Gayrimenkul Yatırım Fonu | 270.766.098 | 42,9% |
| Genel Toplam | 631.094.419 | 100% |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %9'luk bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.06.2022 tarihindeki toplam değeri 631.094.419 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %33'ü vadeli döviz ve %18'i vadeli TL tevdiatından, %43'ü gayrimenkul yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL tevdiatı ile likit fon yatırımdan oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %54 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.

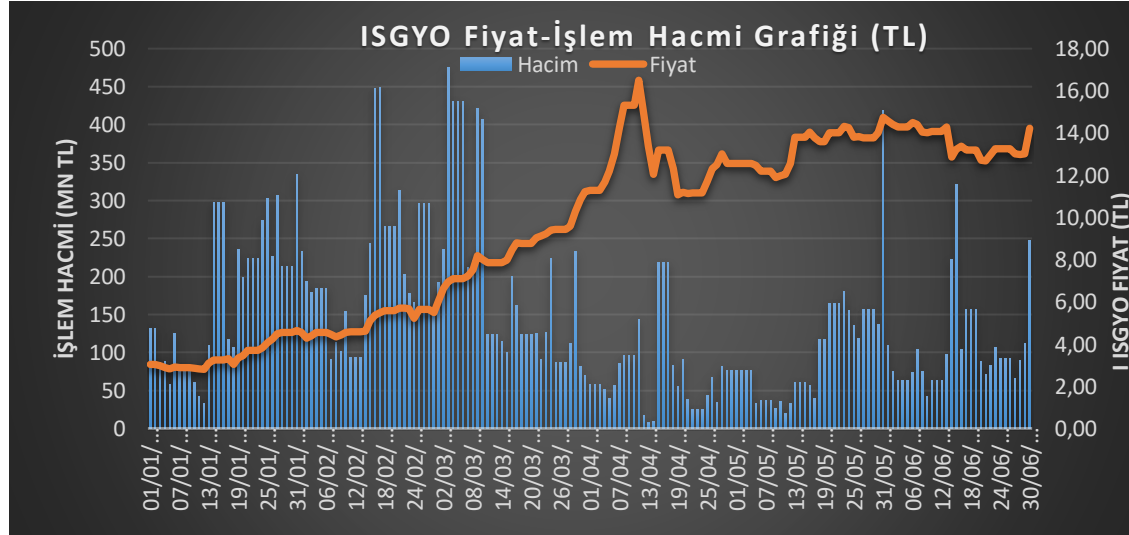
Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu; konut, dükkan, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 13.643 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2022 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 145 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

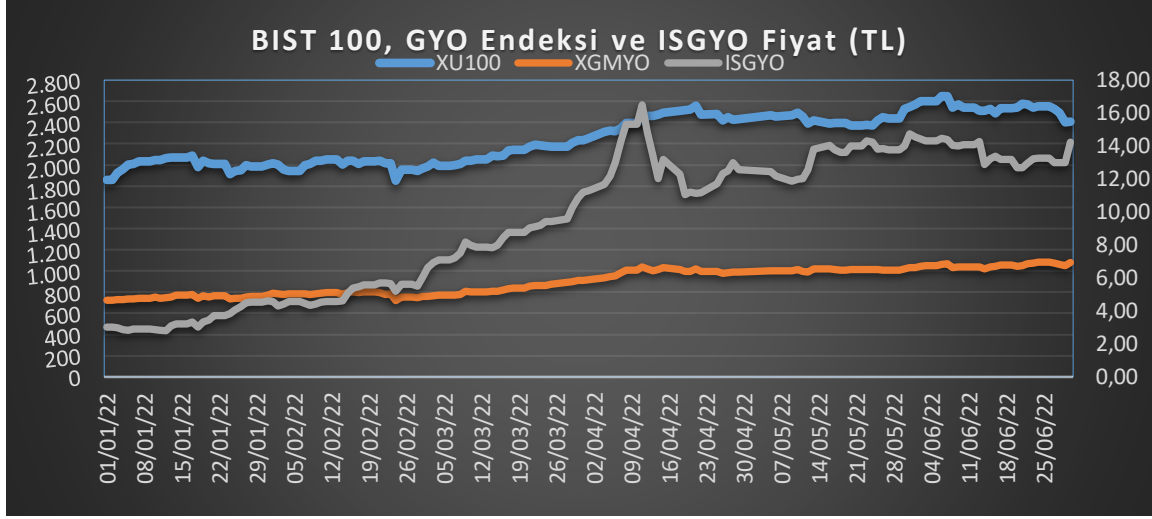
| Dönem | Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL) | Kapanış Fiyatı (TL) |
|-------------------|---------------------------------|---------------------|
| Ocak-Aralık 2021 | 85,6 | 3,03 |
| Ocak-Haziran 2022 | 144,6 | 14,23 |



2022 yılının ilk 6 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %29,5, BİST GYO Endeksi yaklaşık %50 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %369,6 oranında değer kazanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



V-MALİ TABLOLAR

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

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.06.2022 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre %10 artarak 7.361 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: 6.676 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %76, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %24'tür.

30.06.2022 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.752 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %88'lik bölümü finansal borçlardan oluşurken, %6'sı ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Cari altı aylık dönemde 133,2 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (30.06.2021 dönemi: 4,6 milyon TL zarar). Ayrıca, Şirketin brüt kar marjı ile faaliyet karı marjında da önceki yılın aynı dönemine göre artış meydana gelmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

| (Bin TL) | 31.12.2021 | 30.06.2022 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Toplam Varlıklar | 6.676.321 | 7.360.700 |
| Özkaynaklar | 5.475.663 | 5.608.846 |
| Toplam Yabancı Kaynaklar | 1.200.658 | 1.751.854 |
| Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%) | 18,0% | 23,8% |
| Net Finansal Borç | 904.672 | 1.186.053 |
| Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%) | 13,8% | 16,9% |
| (Bin TL) | 01.01.2021- 30.06.2021 | 01.01.2022- 30.06.2022 |
| Hasılat | 165.916 | 311.235 |
| Satışların Maliyeti | -66.290 | -87.678 |
| Brüt Kar | 99.626 | 223.557 |
| Faaliyet Karı | 83.221 | 208.015 |
| Net Dönem K/Z | -4.614 | 133.183 |
| Brüt Kar / Hasılat (%) | 60,0% | 71,8% |
| Faaliyet Karı / Hasılat (%) | 50,2% | 66,8% |
| Net Kar / Hasılat (%) | - | 42,8% |

ii) Finansal Borçlar

30.06.2022 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.546 milyon TL'dir. İlgili tutarın %92'si kısa vadeli, %8'i uzun vadeli borçlardır.

Toplam finansal borcun %75'lik kısmı banka kredilerinden, %25'lik kısmı ise ihraç edilen tahvillerden ve bonodan oluşmaktadır.

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

Kredilerin maliyetleri %17-%30,50 aralığında olup, tahvillerin maliyeti ise %17,50-%21,20'dir. Finansman bonosunun maliyeti ise %30,50'dir.

Şirketin 30.06.2022 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 211 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 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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 iç kontrol sistemi (COSO) öz değerlendirme raporu hazırlanmakta, hazırlanan rapor 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 |

| 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 |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

30.06.2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 67'dir.

Dönem 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 yapılmıştır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

IX- EKLER

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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.

30 HAZİRAN 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.

30 HAZİRAN 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 İnistanbul |
| 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.

30 HAZİRAN 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.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| | | İlgili düzenleme | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|--|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler | | | | |
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1. Md. 24 / (b) | 360.328.321 | 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 | III-48.1. Md. 24 / (a) | 6.699.163.513 | 6.248.006.075 |
| C | İştirakler (*) | III-48.1. Md. 24 / (b) | 8.115.879 | 5.768.402 |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III-48.1. Md. 23 / (f) | -- | -- |
| | Diğer varlıklar | | 293.092.227 | 283.983.867 |
| D | Toplam varlıklar (Aktif toplamı) | III-48.1. Md. 3 / (p) | 7.360.699.940 | 6.676.321.298 |
| E | Finansal borçlar | III-48.1. Md. 31 | 1.546.380.938 | 1.043.235.341 |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1. Md. 31 | 4.759.496 | 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 | III-48.1. Md. 31 | 5.608.845.507 | 5.475.662.879 |
| | Diğer kaynaklar | | 200.713.999 | 151.402.109 |
| D | Toplam kaynaklar | III-48.1. Md. 3 / (p) | 7.360.699.940 | 6.676.321.298 |
| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | | İlgili düzenleme | | |
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1. Md. 24 / (b) | -- | -- |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b) | 334.396.983 | 135.906.264 |
| 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) | 8.389.728 | 8.333.022 |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (d) | -- | -- |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1. Md. 28 / 1 (a) | 8.115.879 | 5.768.402 |
| J | Gayrinakdi krediler | III-48.1. Md. 31 | 31.257.120 | 35.266.684 |
| 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) | 351.081.444 | 138.562.935 |

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| Portföy sınırlamaları | İlgili düzenleme | 30 Haziran 2022 | 31 Aralık 2021 | Asgari / Azami oran |
|--|----------------------------|-----------------|----------------|---------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine | III-48.1. Md. 22 / (e) | 0% | 0% | Azami % 10 |
| 2 %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının(ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1 Md. 24 / (a). (b) | 91% | 94% | Asgari % 51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1. Md. 24 / (b) | 5% | 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 | 28% | 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) | 5% | 2% | Azami % 10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Md. 22 / (1) | 5% | 2% | Azami % 10 |