

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

30 EYLÜL 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 D: 57
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

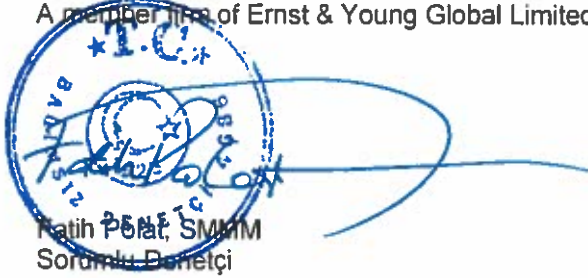
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 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 27 Ekim 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 Penat, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Ekim 2022
İstanbul, Türkiye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 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	13
• Genel Mali Tablo Bilgileri	13
• Finansal Borçlar	13
VI- Şirket İç Sistemleri	14
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	15
VIII- Diğer Konular	16
IX- Ekler	16

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 30.09.2022 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.

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.	499.138.106	52,06%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04%
Diğer	392.135.180	40,90%
Toplam	958.750.000	100,00%

Kaynak:KAP

KAP'ın Eylül sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 378,2 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %39,45'tir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yönetim Kurulu

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 dağıtılmayacağı, 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 dağıtım 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 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 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-30 EYLÜL DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Başlıca merkez bankalarının enflasyonist baskılarla mücadele etmek adına attıkları adımlar ve verdikleri mesajların yanı sıra küresel ekonomik aktiviteye ilişkin endişeler Eylül ayında piyasaların seyri üzerinde belirleyici olmaya devam etmiştir. Eylül ayında gelişmiş ülke merkez bankaları, sıkılaştırma adımlarını sürdürmeye devam etmiştir. Fed, 21 Eylül'de sona eren toplantısında politika faiz oranını piyasa beklentileri paralelinde 75 baz puan artırarak %3,00-%3,25 aralığına yükseltmiştir. Böylece Fed, art arda üçüncü 75 baz puanlık faiz artırımını gerçekleştirmiştir.

Euro Alanı'nda açıklanan PMI verileri Eylül'de ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın belirginleştiğine işaret etmiştir. Eylül ayında TÜFE enflasyonu tarihi bir artış gerçekleştirerek %10 seviyesine yükselmiştir.

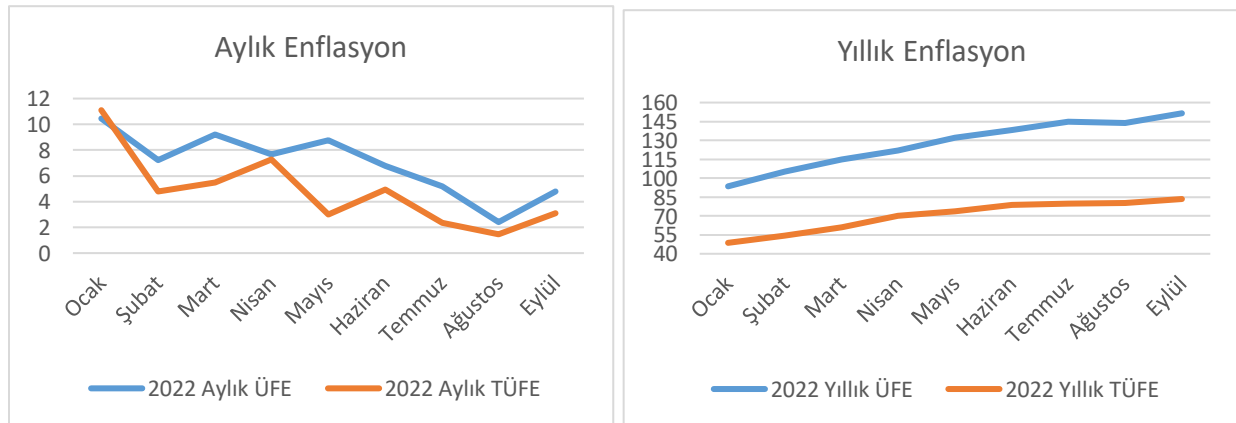
OECD Eylül ayı raporlarında Avrupa ekonomisinin Rusya'dan gaz tedarikinde yaşayacağı olası kesintilerin yaratabileceği aşağı yönlü risklere vurgu yaparak küresel büyüme beklentilerinde aşağı yönlü revizyona gittiğini açıklamıştır. Söz konusu raporlarda, Rusya-Ukrayna Savaşının etkisiyle gerçekleşecek olan enerji arzındaki düşüşün Avrupa Birliği bölgesi için yıkıcı olabileceği ve yakından takip edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Öte yandan OECD, Türkiye için 2022 yılı büyüme tahminlerini yukarı yönlü değiştirirken 2023 yılı tahminini %3 olarak korumuştur.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Eylül ayında reel kesim güven endeksi dışındaki tüm güven endeksleri, gelecek dönem beklentilerindeki iyileşme paralelinde yükseliş kaydetmiştir. Bu dönemde mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi aylık bazda 0,2 puan yükselerek 72,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları Eylül'de aylık bazda %3,08 oranında artarak %3,8 olan piyasa beklentisinin altında gerçekleşmiştir. Eylül ayında ana harcama gruplarının tümünde fiyatlar aylık bazda yükseliş kaydetmiştir. Bu dönemde en yüksek artış, fiyatların aylık bazda %9,99 yükseldiği konut grubunda yaşanmıştır. Konut grubu aynı zamanda 1,45 puan ile aylık enflasyona en yüksek katkıda bulunan kalemlerden birisi olmuştur. Aynı dönemde ÜFE ise aylık bazda %4,78 oranında artış gerçekleştirmiştir.

Yıllık TÜFE enflasyonu Eylül ayında yükselişini sürdürerek %83,45 ile Temmuz 1998'den bu yana en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bu dönemde yıllık ÜFE de yükseliş eğilimini koruyarak Eylül ayında yıllık bazda %151,5 ile son 28 yılın en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. ÜFE ile TÜFE enflasyonu arasında 68,1 puan düzeyine yükselen fark, tüketici fiyatları üzerindeki maliyet baskısının artarak devam ettiğine işaret etmiştir.



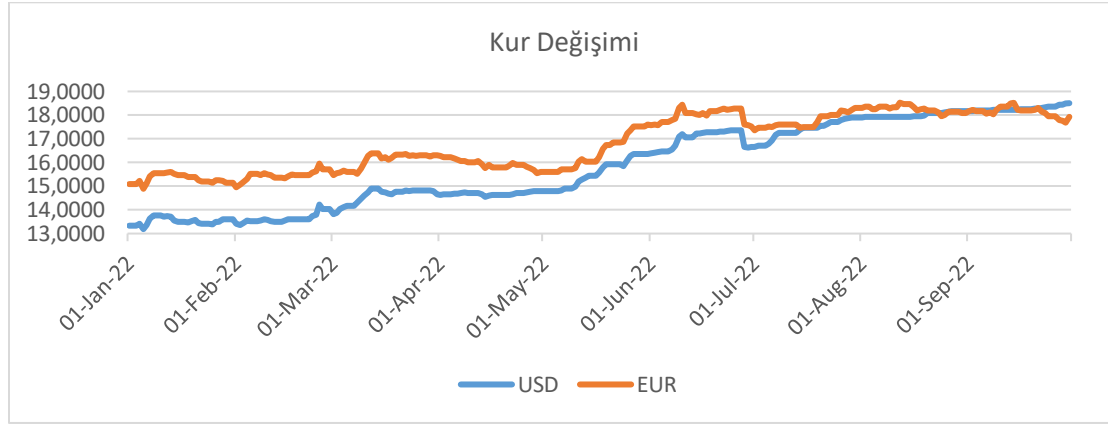
Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TCMB, Ağustos ayının ardından Eylül ayında gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında da 100 baz puanlık indirimle giderek politika faizini %12 düzeyine çekmiştir. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde, öncü verilere göre üçüncü çeyrekte ekonomik aktivitedeki ivme kaybının azalan küresel talebin etkisiyle devam ettiğinin altı çizilmiştir. Bununla birlikte TCMB, sanayi üretiminde yakalanan ivmenin ve istihdamdaki artış eğiliminin sürdürülmesi açısından finansal koşulların destekleyici olmasının gerekliliğine vurgu yapmıştır.

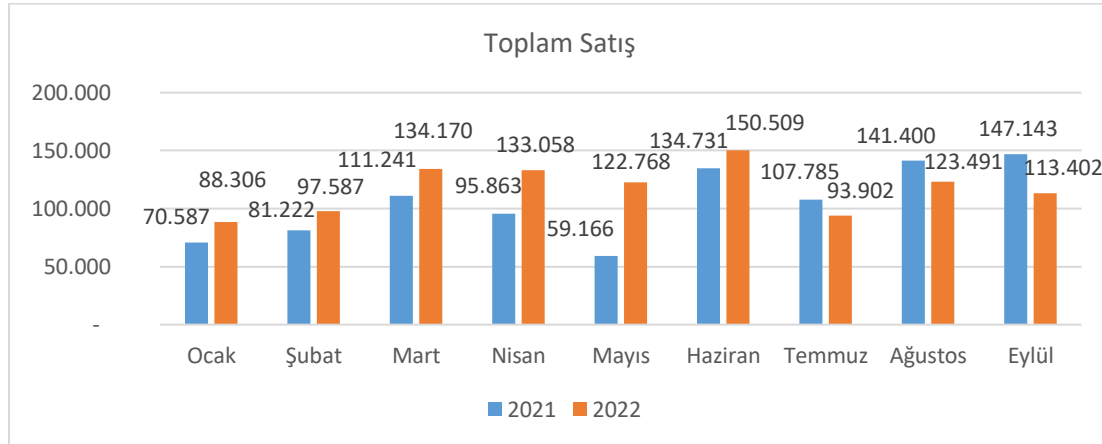
2021 yılsonunda, son yılların en yüksek seviyesine çıkan döviz kuru, alınan tedbirler ve devreye alınan uygulamalar ile birlikte aşağı çekilmiştir. Ancak, yükselen enflasyon oranları başta olmak üzere diğer ekonomik faktörlerin etkisiyle dönem içerisinde tekrar artışa geçen USD/TL kuru Eylül ayında yılsonuna göre %39 artışla 18,5187 seviyesinde tamamlarken, EUR/TL yılsonuna göre %20 artarak Eylül ayı sonunda 18,1395 seviyesine yükselmiştir.



Kaynak: TCMB

Gayrimenkul Sektörü

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, Türkiye genelinde 2022 yılının ilk dokuz ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %11 artmış, toplamda 1.057.193 adet konut satılmıştır. Diğer yandan, Eylül ayında gerçekleştirilen konut satışları geçen yılın aynı ayıyla karşılaştırıldığında, aylık satışlarda %23 oranında gerileme görülmektedir.

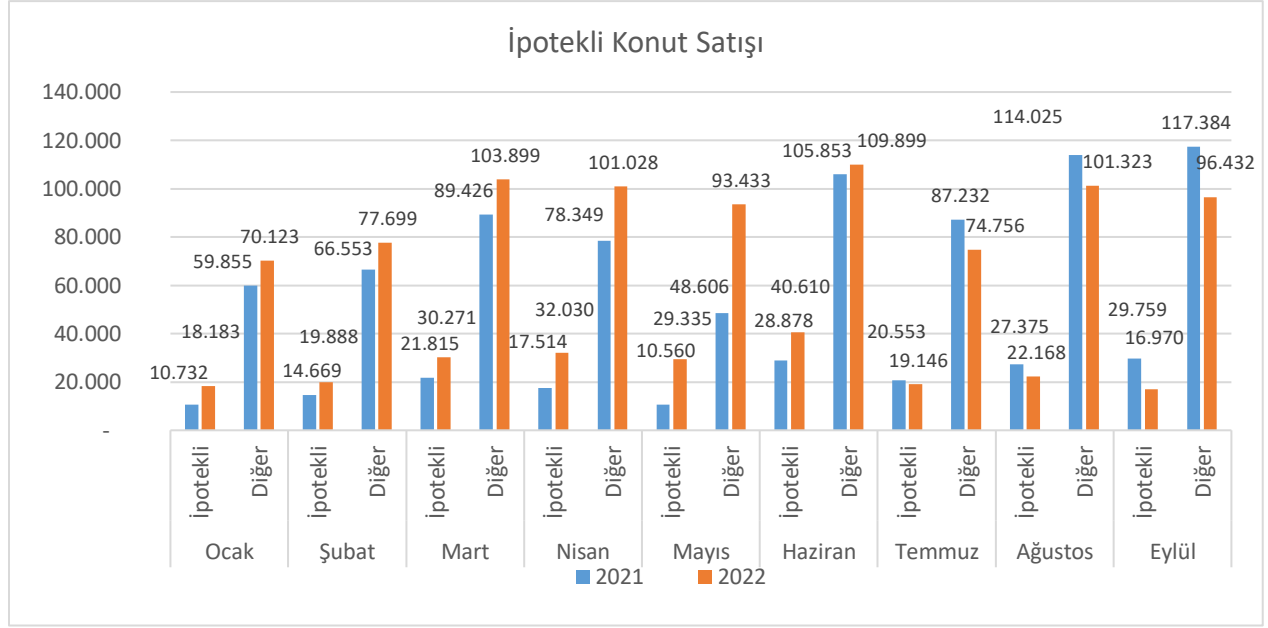


Kaynak: TÜİK

2022 yılı Eylül ayında, ipotekli satışlar geçen yılın aynı ayına göre %43 oranında azalmıştır. İpotekli satışlar azalma trendinde olmakla birlikte, ilk dokuz aylık dönem karşılaştırıldığında; 2021 yılı ilk dokuz ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %19'unu ipotekli satışlar oluştururken, 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %22 olarak gerçekleşmiştir.

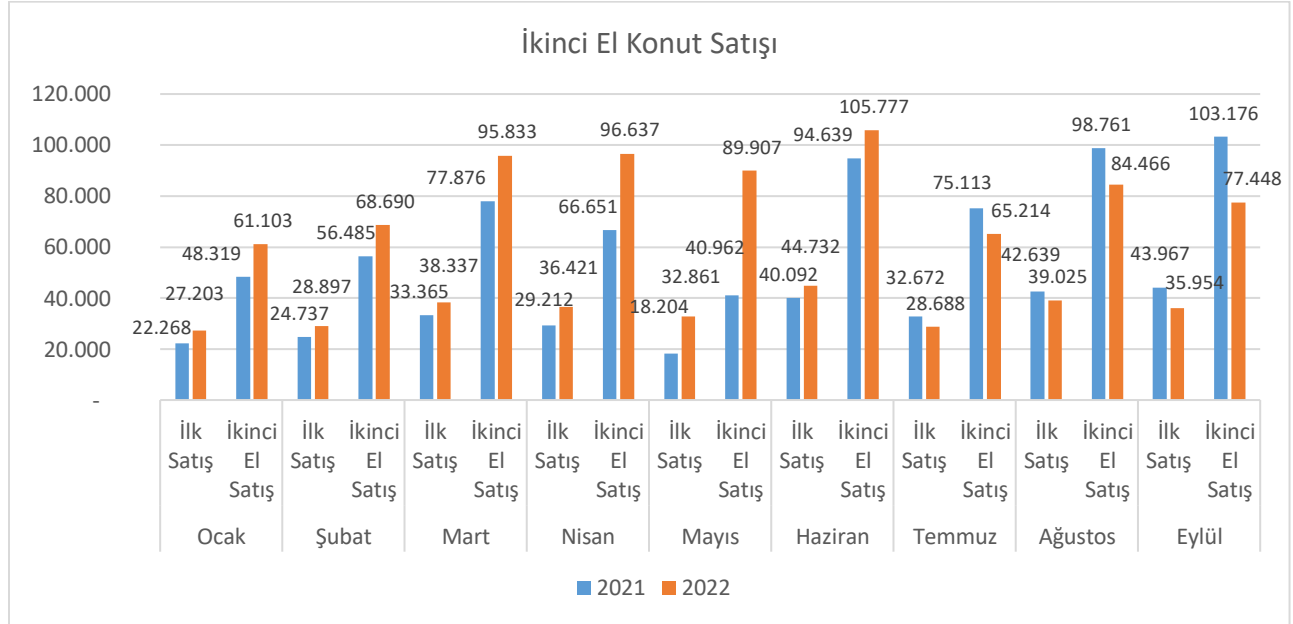
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 dokuz ayında %70 iken, 2022 yılının aynı döneminde değişiklik göstermemiştir. 2022 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %9 artışla 312.118 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 ayındaki konut satışlarında önemli artışa sebep olmuştur. Söz konusu satışlar Temmuz ayı itibarıyla gerilemiş olsa da, yabancıya konut satışlarında cari dokuz aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış meydana gelmiştir. 2021 yılının ilk dokuz ayında 37.479 adet konut yabancıya satılırken, 2022 yılının aynı döneminde yabancıya 49.644 adet konut satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Pandemi kısıtlarının kaldırılmasıyla perakende sektöründe ciro ve ziyaretçi trafiğinde artış kaydedilmeye 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.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Ağustos 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %133,4 oranında artarak 1.160 puana yükselmiştir.

Ağustos 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %14,8 oranında bir artış ile 85 puana yükselmiştir. Ağustos 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi, bir önceki ay Temmuz ile karşılaştırıldığında ise endekste %2,2 oranında bir düşüş olduğu gözlemlenmiştir.

Ofis piyasasında, 2022 yılı ikinci yarısı itibarıyla pandemi sonrası ofiste çalışmaya dönen firmaların sayısında az da olsa artış gözlenmiştir. 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 kiralamaaların oluşturması beklenmektedir. Önümüzdeki dönemde İstanbul ofis pazarında nitelikli binalardaki arzın azalması ile bir daralma ve buna bağlı kira rakamlarında bir miktar daha yükseliş olması beklenmektedir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30.09.2022 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 7.525 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

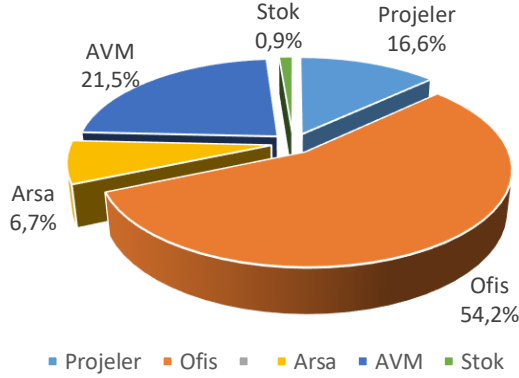
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2022	31.12.2021
Gayrimenkuller Toplamı	6.835.404	6.127.418
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	679.915	411.348
İştirakler	9.990	5.768
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	7.525.309	6.544.534

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

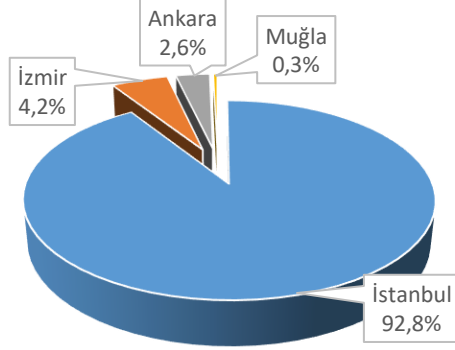
i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %54,2 ofis, %21,5 avm, %16,6 proje*, %0,9 stok** ve %6,7 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 %92,8; İzmir %4,2; Ankara %2,6 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; %72 ofis, %28 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			3.705.594.000	71,6%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	17.12.2021	1.652.647.000	31,9%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	20.12.2021	1.453.812.000	28,1%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	26.11.2021	178.185.000	3,4%
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	2,0%
Dikilitaş Binası(*)	1.09.2022	19.08.2022	152.680.000	2,9%
Perakende			1.472.476.000	28,4%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	24.12.2021	691.935.000	13,4%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	20.12.2021	349.757.000	6,8%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	27.12.2010	23.12.2021	282.430.000	5,5%
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	20.12.2021	94.519.000	1,8%
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			5.178.070.000	100%

(*) Dikilitaş Binası 1 Eylül 2022 tarihinde proje geliştirmek üzere satın alınmış olup, bina halihazırda gelir yaratmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	4.690.942TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	5.087.579 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	901.528 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	497.676 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	325.227 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	108.415 TL
Tuzla Meydan Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	95.693 TL
Ege Perla Konut - Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	56.316 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2022	1 Yıl	52.964 TL

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

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

Konut Satış Bilgileri

30.09.2022 itibarıyla Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 940 adedinin, İzmir Ege Perla Projesinde ise toplam 243 üniteden 235 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Topkapı İstanbul ve Ömerli Kasaba Evleri projelerinin ise satışı tamamlanmıştır.

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 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Eylül sonu itibarıyla projede 15 adet villanın teslimi gerçekleşmiştir. Teslim edilen konutlardan 110 milyon TL hasılat elde edilmiştir.

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		
30.09.2022		
Döviz Varlıklar	252.855.677	37,2%
Vadeli Döviz Tevdiat	250.684.708	36,9%
Vadesiz Döviz Tevdiat	2.170.969	0,3%
TL Varlıklar	427.059.715	62,8%
Vadesiz TL Mevduat	12.413	0,0%
Vadeli TL Mevduat	25.008.835	3,7%
Likit Fon	7.951.384	1,2%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	269.388.300	39,6%
Kur Korumalı Mevduat	124.698.784	18,3%
Genel Toplam	679.915.393	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %9'luk bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.09.2022 tarihindeki toplam değeri 679.915.393 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %36,9'u vadeli döviz ve %3,7'si vadeli TL tevdiatından, %39,6'sı gayrimenkul yatırım fonundan, %18,3'ü Kur Korumalı Mevduattan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL tevdiatı ile likit fon yatırımdan oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %65 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

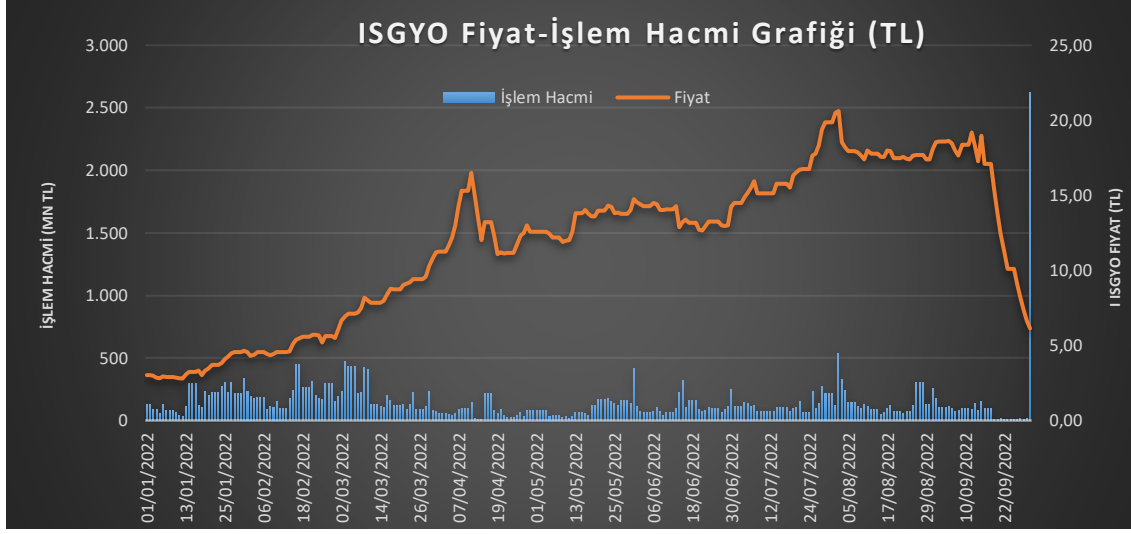
30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 5.868 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2022 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 148 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

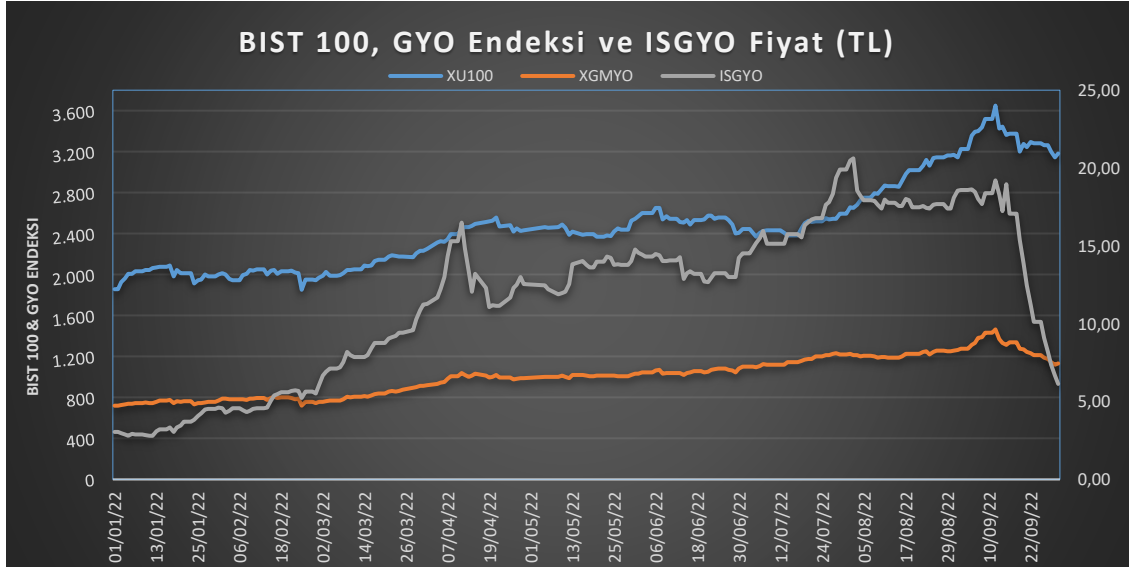
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2021	85,6	3,03
Ocak-Eylül 2022	148,2	6,12

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



2022 yılının ilk 9 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %71, BİST GYO Endeksi yaklaşık %57 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %102 oranında değer kazanmıştır.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

30.09.2022 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre %17 artarak 7.812 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2021: 6.676 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %72, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %28'dir.

30.09.2022 tarihi itibarıyla yaklaşık 2.158 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %95'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari dokuz aylık dönemde yaklaşık 178 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (30.09.2021 dönemi: 10,7 milyon TL kar). 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)	31.12.2021	30.09.2022
Toplam Varlıklar	6.676.321	7.812.035
Özkaynaklar	5.475.663	5.653.599
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.200.658	2.158.436
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	18,00%	27,60%
Net Finansal Borç (*)	904.672	1.635.186
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	13,80%	22,09%
(Bin TL)	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2022-30.09.2022
Hasılat	286.535	523.538
Satışların Maliyeti	-117.326	-202.220
Brüt Kar	169.209	321.318
Faaliyet Karı	145.842	307.152
Net Dönem K/Z	10.752	177.936
Brüt Kar / Hasılat (%)	59,10%	61,40%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	50,90%	58,70%
Net Kar / Hasılat (%)	3,80%	34,00%

(*) Nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlarda izlenen kur korumalı mevduat tutarı dikkate alınarak net finansal borç bulunmuştur.

ii) Finansal Borçlar

30.09.2022 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 2.046 milyon TL'dir. İlgili tutarın %89'u kısa vadeli, %11'i uzun vadeli borçlardır.

Toplam finansal borcun %62'lik kısmı banka kredilerinden, %38'lik kısmı ise ihraç edilen tahvillerden ve bonodan oluşmaktadır. Toplam finansal borcun tamamı TL olup, döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır. Kredilerin maliyetleri %17-%33 aralığında olup, tahvil/bonolarının maliyeti ise %17,50-%34,50'dir.

Şirketin 30.09.2022 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 243 milyon TL fazladır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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.

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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İşletmeciler Şirketler

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

Unvanı	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T.İş Bankası A.Ş.	86,3
Trakya Yatırım Holding A.Ş.	12,3
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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

VIII- DİĞER KONULAR

30.09.2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 71'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

Şirket, 19 Ekim 2022 tarihinde, 270.000.000 TL nominal değerli, 180 gün vadeli finansman bonusu ihracı yapmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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.

30 EYLÜL 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 EYLÜL 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, Rumelihisari 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 EYLÜL 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

Değerleme Konusu	Dikilitaş Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	29.06.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.08.2022-ISGY-2206119
Değerleme Tarihi	04.07.2022-19.08.2022
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV hariç 152.680.000 TL / KDV dahil 180.162.400 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

		İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler				
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	410.527.093	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)	7.011.794.502	6.248.006.075
C	İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	9.990.442	5.768.402
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
	Diğer varlıklar		379.722.559	283.983.867
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.812.034.597	6.676.321.298
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	2.045.712.956	1.043.235.341
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.704.501	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	5.653.598.946	5.475.662.879
	Diğer kaynaklar		104.018.193	151.402.109
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.812.034.597	6.676.321.298
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
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)	277.876.926	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)	9.990.442	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)	410.527.093	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 muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 30 Eylül 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 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine				
2 %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının(ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 Md. 24 / (a). (b)	90%	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	37%	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)	4%	2%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	5%	2%	Azami %10