

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

30 EYLÜL 2023  
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 Eylül 2023 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 30 Ekim 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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

Fatih Polat, SMMM  
Sorumlu Denetçi

30 Ekim 2023  
İstanbul, Türkiye

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 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	8
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	12
• İştirakler	12
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	13
V- Mali Tablolar	14
• Genel Mali Tablo Bilgileri	14
• Finansal Borçlar	14
VI- Şirket İç Sistemleri	15
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	16
VIII- Diğer Konular	17
IX- Ekler	18

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### I- ŞİRKET PROFİLİ

<b>Merkez Adresi</b>	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 34330 Levent – İSTANBUL
<b>Telefon No</b>	: 0850 724 23 50
<b>Faks No</b>	: (212) 325 23 80
<b>İnternet Adresi</b>	: <a href="http://www.isgyo.com.tr">www.isgyo.com.tr</a>
<b>Elektronik Posta Adresi</b>	: <a href="mailto:info@isgyo.com.tr">info@isgyo.com.tr</a>

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 30.09.2023 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

	<b>Pay Tutarı TL</b>	<b>Oran %</b>
Türkiye İş Bankası A.Ş.	499.138.183	52,06%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04%
Diğer	392.135.103	40,90%
<b>Toplam</b>	<b>958.750.000</b>	<b>100,00%</b>

Kaynak: KAP

KAP'ın Eylül sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 355,6 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %37,09'dur.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Can Yücel	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Kubilay Aykol	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Ömer Barlas Ülkü	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 2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.03.2023 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **II- 1 OCAK-30 EYLÜL DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **EKONOMİK GELİŞMELER**

##### **Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler**

Fed 21 Eylül tarihinde gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %5,25-%5,50 aralığında tutmuştur. Toplantı sonrasında yapılan açıklamada ekonomik aktivite ile işgücü piyasasına ilişkin verilerin olumlu bir görünüm sergilediği belirtilirken, Fed üyelerinin 2023 yılı için medyan büyüme beklentisi %1'den %2,1'e, yılsonu PCE enflasyon öngörüsü %3,3'e yükseltilmiştir. Fed Başkanı konuşmasında %2 düzeyindeki enflasyon hedefini vurgulayarak parasal sıkılaştırma sürecinin bir süre daha devam edeceğinin sinyalini vermiştir.

OECD Eylül ayı Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Haziran ayında öngördüğü %2,7'den %3'e revize etmiştir. Kuruluş küresel ekonominin yılın ilk yarısında beklenenden daha dirençli kaldığını, ancak büyüme görünümünün zayıf seyrini sürdürdüğünü belirtmiştir.

ABD'de Ağustos ayında artan enerji maliyetlerinin etkisiyle yıllık tüketici enflasyonu %3,7'ye yükselmiştir. Ancak gıda ve enerji fiyatları hariç tutulduğunda gerçekleşen yıllık çekirdek enflasyon ise aralıksız düşüşünü beşinci ayına taşıyarak enflasyonist baskıların azaldığını göstermiştir. Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetlerdeki zayıf görünüm yükselen borçlanma maliyetlerinin etkisiyle devam etmektedir. Öte yandan, Eylül ayında bölgede TÜFE enflasyonu aylık bazda %0,5 ve yıllık bazda %4,3 ile tahminlerin altında gerçekleşmiştir.

ECB, 14 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında faiz artırımı sürecine ara verebileceği yönündeki beklentilere karşılık referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık artışa gitmiştir. Böylece, Euro Alanı'nda politika faizi %4,5 düzeyine yükselirken, parasal sıkılaştırma süreci art arda on toplantı boyunca devam etmiştir.

İngiltere Merkez Bankası (BoE) ise Eylül ayındaki toplantısında piyasadaki 25 baz puanlık artış beklentilerine karşılık faiz oranını değiştirmeyerek %5,25 seviyesinde tutmuştur. Söz konusu kararda, enflasyon göstergelerindeki iyileşme eğiliminin yanı sıra iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamanın etkili olduğu belirtilmiştir.

##### **Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler**

Eylül ayında yayımlanan Orta Vadeli Programa göre, Türkiye ekonomisinin 2023 ve 2024 yıllarında sırasıyla %4,4 ve %4,0 büyümesi beklenmektedir. Programda 2023 yılı sonunda %65 olarak gerçekleşmesi beklenen TÜFE enflasyonunun 2024-2026 yılları arasında sırasıyla %33, %15,2 ve %8,5 olacağı tahmin edilmiştir.

TCMB, 21 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 500 baz puan artırarak %30 seviyesine yükseltmiştir. Böylece TCMB, son dört toplantıda politika faizini toplam 21,5 puan arttırmıştır.

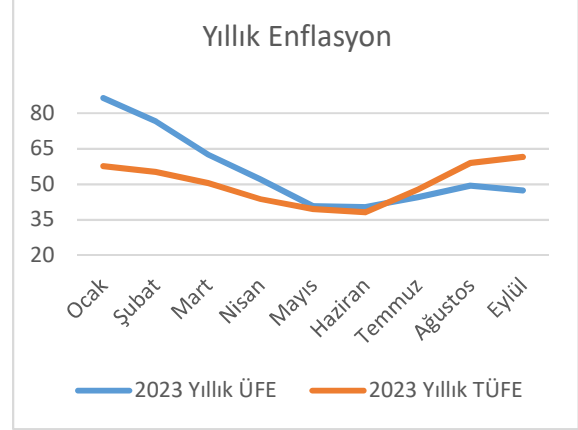
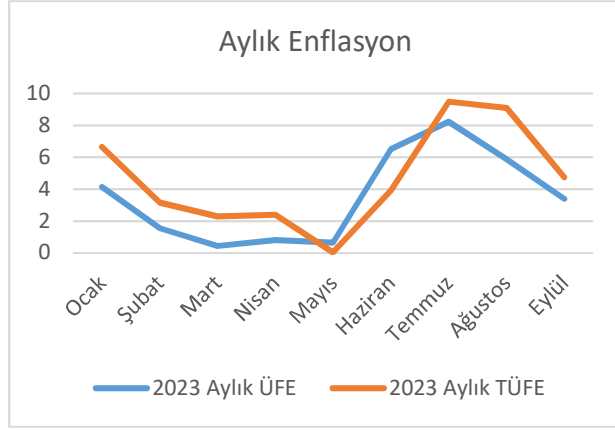
Eylül ayında tüketici güven endeksi Mayıs'tan bu yana ilk kez aylık bazda artış kaydetmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre Ağustos'ta 68,1 ile son 15 ayın en düşük seviyesine gerileyen endeks, Eylül ayında %5,1 artarak 71,5 düzeyine çıkmıştır.

İstanbul Sanayi Odası tarafından yayımlanan Türkiye İmalat PMI, Nisan ayından bu yana ilk kez artış kaydederek Eylül'de 49,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece, üçüncü çeyrek boyunca eşik değerin altında kalan endeks imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyir izlediğine işaret etmiştir. Eylül ayına ilişkin sektörel PMI verileri incelendiğinde, endeksin gıda ürünleri hariç tüm sektörlerde eşik değerin altında kaldığı, üretim faaliyetlerine ilişkin en olumsuz değerlendirmenin tekstil ürünleri sektöründe kaydedildiği görülmüştür.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Eylül'de tüketici fiyatları %4,75 artış kaydederek yıllık bazda %61,53 düzeyine yükselmiştir. Yİ-ÜFE de Eylül ayında %3,4 ile son dört ayın en düşük artışını kaydetmiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE yıllık bazda %47,4, yılbaşından bu yana %36,1 düzeyinde artmıştır.

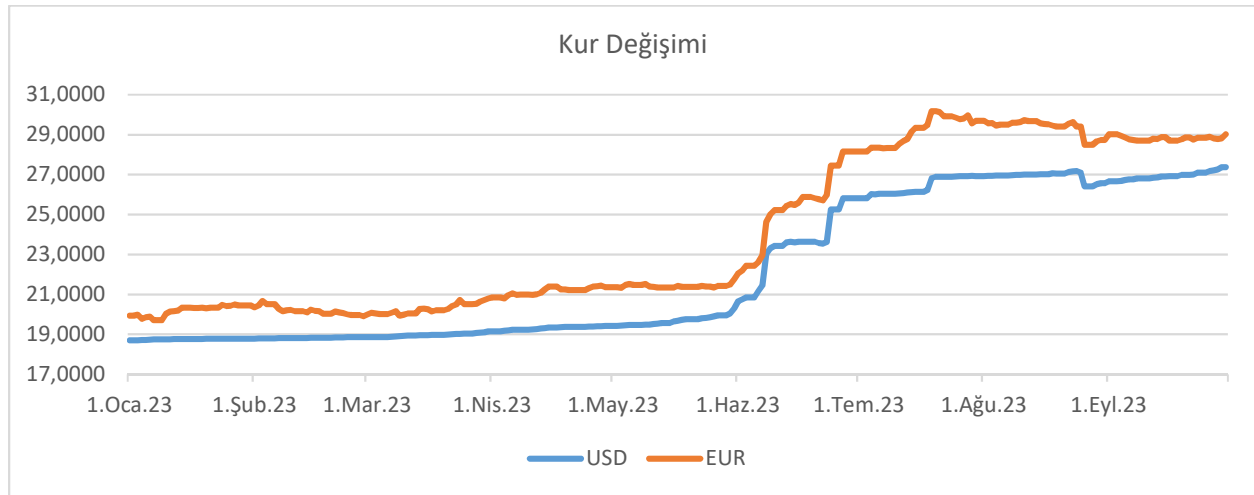


Kaynak: TCMB

Eylül ayında uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P Türkiye'nin kredi notu görünümünü "negatif"ten "durağan"a çevirmiştir. Kuruluşlar Türkiye'nin kredi notu görünümünde iyileşmenin ödemeler dengesi pozisyonunun güçlenmesi ve TCMB'nin döviz rezervlerinde artış sağlanması durumunda mümkün olabileceğini değerlendirmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı 8,7 milyar USD ile yüksek seyrini sürdürmüştür. Petrol fiyatlarının üretim kesintilerinin devamına yönelik alınan kararlar nedeniyle nispeten yüksek seyrini sürdürmesinin yanı sıra Türkiye'nin ihracat pazarlarında ekonomik aktivitenin seyrini gösteren ihracat iklim endeksinin Ağustos'ta eşik değerinin altına inmesi dış ticaret dengesi üzerindeki risklerin devam edeceğine işaret etmektedir.

Eylül ayında 5 yıllık CDS primi aylık bazda 19 baz puan artışla 397 baz puan seviyesine yükselerek, USD/TL aylık bazda %2,7 artışla 27,37, EUR/TL %0,04 yükselişle 29,03 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

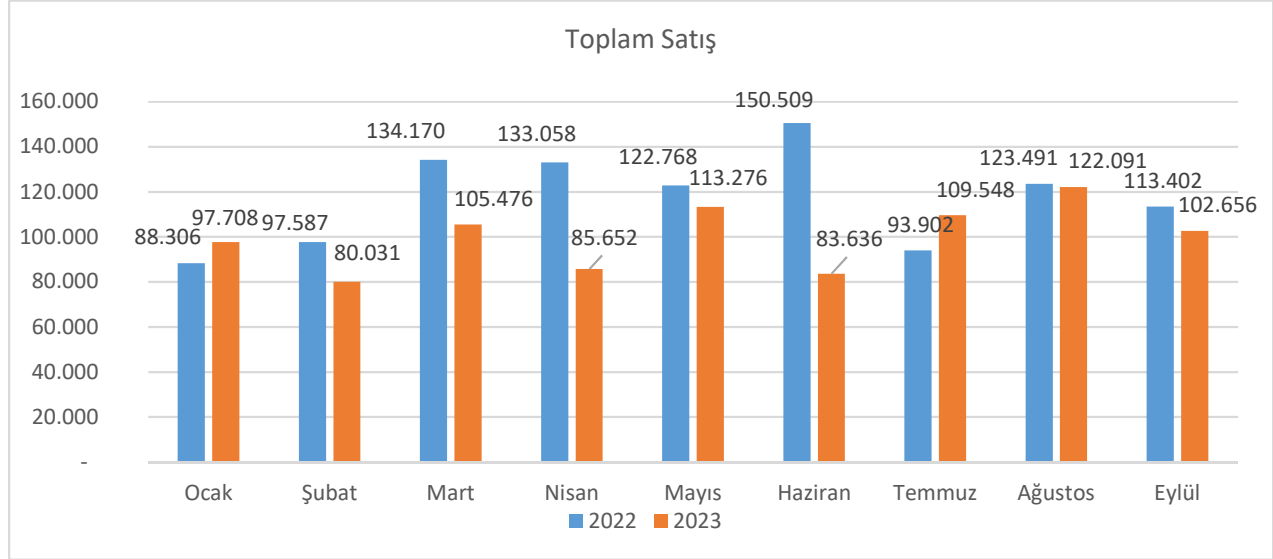
## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Gayrimenkul Sektörü

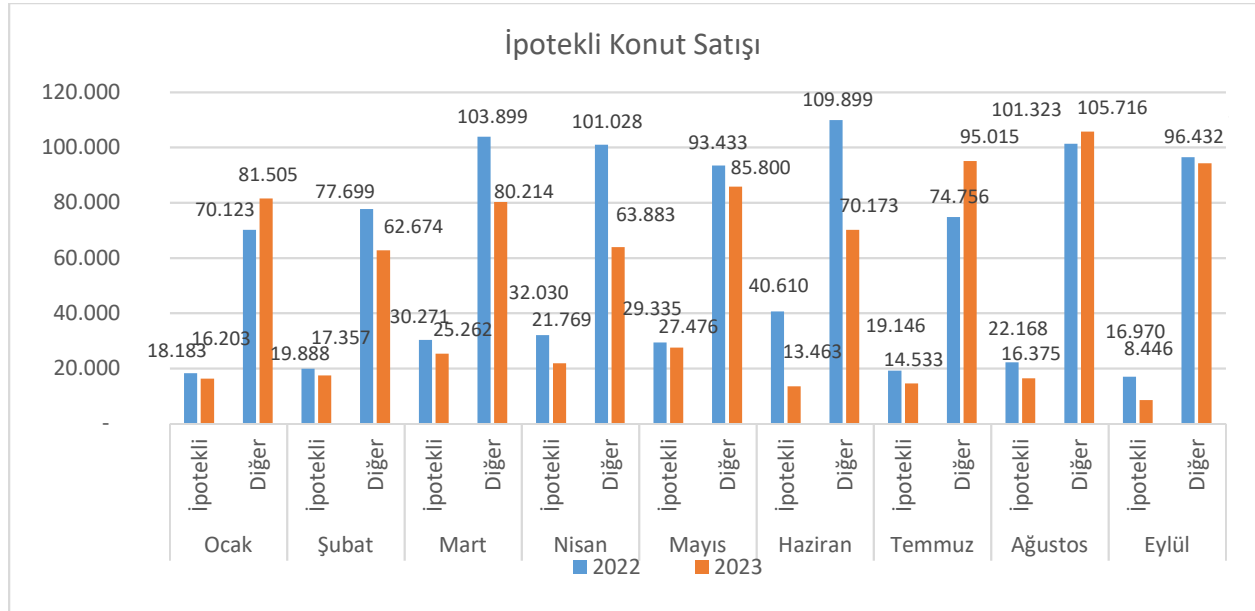
2022 yılında ülke genelindeki yüksek enflasyon oranları, mevcut birikimlerinin değerini koruyabilmek adına pek çok kişiyi yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendirmeye sevk etmişti. 2023 yılında ise bir önceki dönemde gerçekleşen bu satın alma iştahının azaldığı gözlemlenmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2023 yılının ilk dokuz ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %15 azalarak, toplamda 900.074 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

2022 yılının ilk dokuz ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %22'sini ipotekli satışlar oluştururken, 2023 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %18 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2023 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %30 azalarak 160.884 adet olarak gerçekleşmiştir.



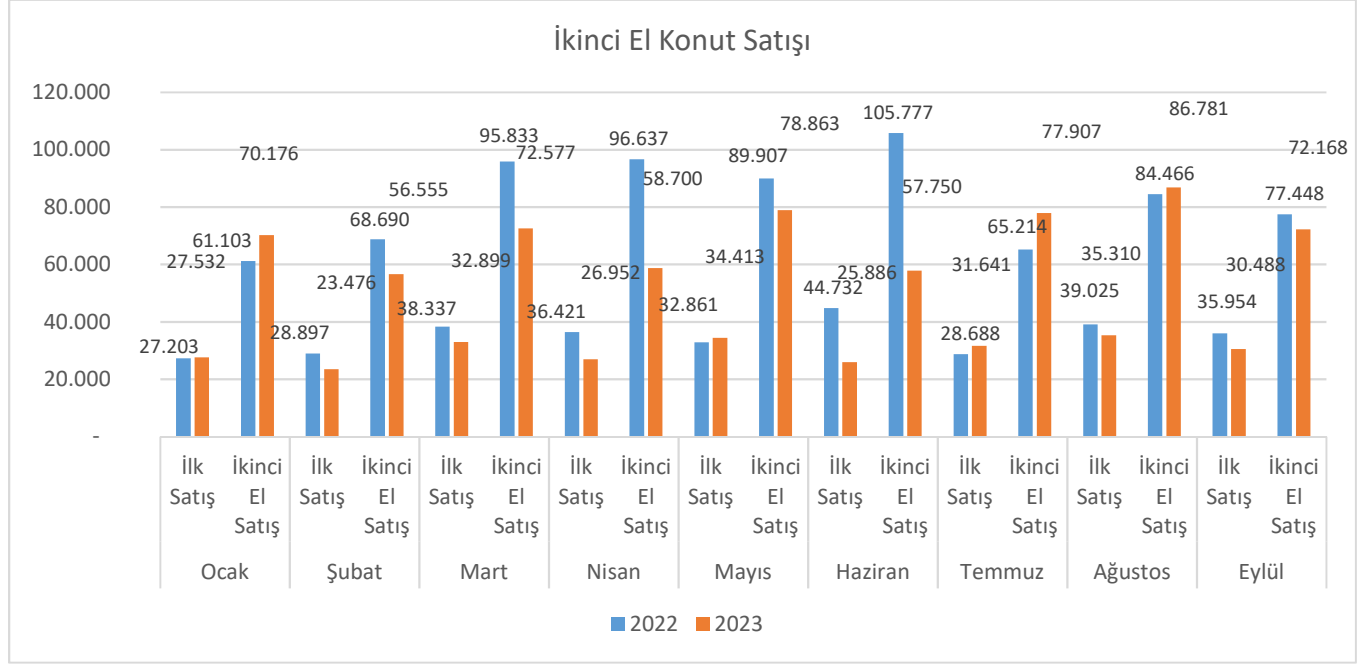
Kaynak: TÜİK



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2023 yılında da 2022 yılındakiyle benzer şekilde tüm satışlar içindeki payı %70 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %14 azalışla 268.597 adet konut ilk kez satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında gerçekleşen azalışın diğer başlıklarda olduğu gibi yabancılara yapılan satışlarda da gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Yabancıya konut satışlarında cari dokuz aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %43 oranında azalış meydana gelmiştir. 2022 yılının ilk dokuz ayında 49.644 adet konut yabancıya satılırken, 2023 yılının aynı döneminde yabancıya 28.064 adet konut satılmıştır.

Perakende sektörüne bakıldığında; 2022 yılsonu itibarıyla karamsar havanın dağılarak yerini olumlu bir ortama bırakmasını takiben özellikle fiziksel perakende de müşteri talebi artmaya devam etmiştir. Buna karşın enflasyonist ortam sebebiyle satın alma gücündeki düşüş sektör açısından olumsuz etkisini sürdürmeye devam etmektedir. 2023 yılı 3. çeyrek döneminde okulların açılması ve tatil dönüşlerinin de başlamasıyla birlikte AVM ziyaretçi sayılarında da bir miktar artış gözlemlenmeye başlanmıştır.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Ağustos 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %81,7 oranında artarak 2108 puana yükselmiştir.

Ağustos 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında Ziyaret Sayısı Endeksi %10,6 oranında bir artış ile 94 puana yükselmiştir. Ziyaret Sayısı Endeksi, bir önceki ay olan Temmuz ile karşılaştırıldığında ise Endekste %1 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Ofis sektörüne bakıldığında; 2023 yılı 3. çeyrek döneminde yılbaşına kıyasla kiralama işlemlerinde gerileme gözlemlenmiştir. İstanbul ofis piyasasında talep edilen kira bedelleri yüksek enflasyon ve artan döviz kurları sebebiyle yukarı yönlü hareket etmiştir. MİA'da yeni eklenen ofis bina stokunun olmaması sebebiyle ve halihazırda azalan ofis arzıyla birlikte, önümüzdeki dönemde piyasada fiyatların artmaya devam etmesi beklenmektedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

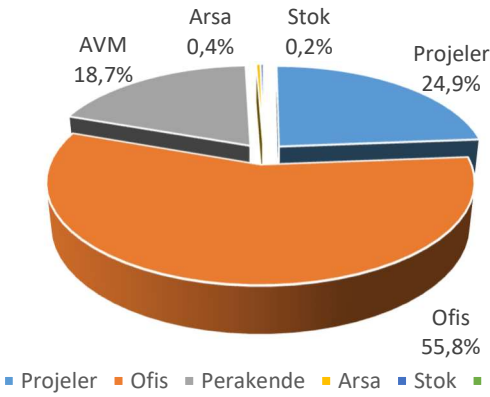
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2023 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 22.953 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2023	31.12.2022
Gayrimenkuller Toplamı	21.572.778	15.305.251
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	1.342.338	1.930.398
İştirakler	16.091	10.342
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>22.931.207</b>	<b>17.245.991</b>

Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %94'ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

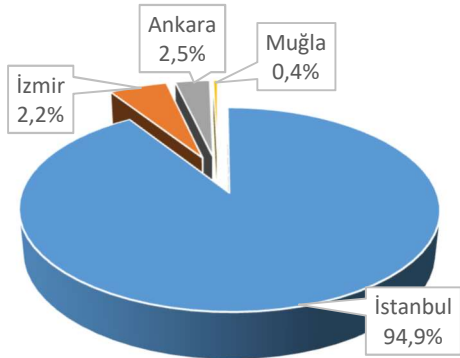
#### i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektördeki yatırımların dağılımı; %55,8 ofis, %18,7 AVM, %24,9 proje\*, %0,2 stok\*\* ve %0,4 arsa şeklindedir.

\*Projeler için bilanço değerleri esas alınmıştır.

\*\* Tamamlanan projelerde henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan ünitelerin bilanço değerleri esas alınmıştır.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %94,9; İzmir %2,2; Ankara %2,5 ve Muğla %0,4 şeklindedir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **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; %75 ofis, %25 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
<b>Ofisler</b>			<b>12.044.415.000</b>	<b>74,9%</b>
İstanbul İş Kuleleri- Kule-2&3	11.10.1999	16.06.2023	5.217.200.000	32,4%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	20.06.2023	5.117.295.000	31,8%
Maslak Ofis Binası	14.05.2001	20.06.2023	675.000.000	4,2%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	09.06.2023	544.920.000	3,4%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	20.06.2023	490.000.000	3,0%
<b>Perakende</b>			<b>4.034.495.000</b>	<b>25,1%</b>
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	23.06.2023	1.735.000.000	10,8%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	20.06.2023	1.298.000.000	8,1%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	27.12.2010	19.06.2023	471.250.000	2,9%
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	11.10.1999	16.06.2023	333.040.000	2,1%
Tuzla Meydan Çarşısı	8.12.2010	20.06.2023	111.715.000	0,7%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	21.06.2023	85.490.000	0,5%
<b>Toplam</b>			<b>16.078.910.000</b>	

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 01.01.2023	25 Yıl / 1 Yıl	19.639.715 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.752.825 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	11.268.539 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	283.333 USD
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.048.689 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	967.481 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	860.725 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	893.414 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	305.234 TL
Tuzla Meydan Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	156.342 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	87.988 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.08.2022	1 Yıl	129.850 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**

30.09.2023 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 17 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 945 adedinin, İzmir Ege Perla Projesinde ise toplam 243 üniteden 237 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Geliştirilmekte Olan Projeler**

#### **İstanbul Finans Merkezi Projesi**

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesinde inşaat büyük ölçüde tamamlanmış olup, çevre parsellerde devam eden inşaat çalışmaları kapsamında projede yaşam henüz başlamamıştır. Projenin arsa, KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 104 milyon USD olması beklenmektedir. Projede yer alan yaklaşık 33 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip ofis ve ticari ünitelerin tamamının kiralanması halinde, yıllık potansiyel kira gelirinin yaklaşık 9,5 milyon USD düzeyinde olması öngörülmekte olup, projede kiralama çalışmalarına izleyen dönemde başlanması planlanmaktadır.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 22 Haziran 2023 tarihli ekspertiz raporunda, %98 tamamlanma oranına göre değeri 2.260.285.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir.

#### **Litus İstanbul Konut Projesi**

Şirketin, Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM) ile %50-50 hasılat ve maliyet paylaşımı esasıyla geliştirmekte olduğu Litus İstanbul Projesi; 98 adet konutun yer aldığı 6 konut bloku ile yaklaşık 6.500 m<sup>2</sup> alana sahip ofis bloku ve ticaret alanından oluşmaktadır. Şirket, Yönetim Kurulu'nun 09.06.2023 tarihli kararıyla, projenin ofis ve ticaret alanı kısmındaki payını, eş değerde konut payı karşılığında Tecim'e devretmiştir. Mevcut durumda Şirketin projenin ofis ve ticaret alanında mülkiyet payı kalmamıştır.

İnşaat ve satış faaliyetlerinin devam ettiği projede ünite teslimlerinin 2024 yılının ilk yarısı içerisinde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Projenin ve projenin içinde yer alan kültürel tesis alanı ile hamam kalıntısının; Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 06.06.2023 tarihli ekspertiz raporunda, Şirket payına düşen değeri 703.216.500 TL + KDV olarak belirlenmiştir. İlgili ekspertiz raporunda projenin tamamlanma oranı %61,15 olarak alınmıştır.

#### **Kasaba Modern Projesi**

Pandemi sonrasında bahçe, balkon, teras gibi daha çok yaşam alanı sunan konutlar lehine değişen tüketici tercihlerinden hareketle Şirket, Ömerli'de bulunan toplam büyüklüğü yaklaşık 73 bin m<sup>2</sup> olan arsayı, tamamlanan Kasaba Evleri Projesinin devamı niteliğinde proje geliştirmek üzere portföyüne dahil etmiştir.

Söz konusu yatırım stratejisi dahilinde Şirket, aynı bölgede arsa yatırımları olan Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM) ile birlikte, toplam büyüklüğü yaklaşık 138 bin m<sup>2</sup> olan arsa üzerinde, Şirket payının yaklaşık %44, TECİM payının yaklaşık %56 olacağı, 165 villa ve townhousedan oluşan proje geliştirmektedir. Dönem içerisinde inşaat ruhsatı alınan projenin etaplar halinde geliştirilmesi planlanmakta olup, projenin inşaatına yıl içerisinde başlanması öngörülmektedir.

Projenin toplam geliştirme maliyetinin arsa dahil yaklaşık 200 milyon USD olması beklenmekte olup, projeden yaklaşık 250 milyon USD satış cirosu hedeflenmektedir.

Şirkete ait arsaların değerlendirme raporu 12.06.2023 tarihinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup İŞGYO hissesine düşen ekspertiz değeri 700.133.100 TL olarak takdir edilmiştir.

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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Tuzla Konut Projesi**

Yaklaşık 1.000 konuttan oluşan Tuzla Konut Projesinde hafriyat çalışmaları tamamlanmış olup, projenin ruhsat tadili ve diğer yasal izin süreçleri devam etmektedir.

Projenin değerlendirme raporu 27.06.2023 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 900.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### **Profilo AVM Konut Projesi**

Şirket portföyüne dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artış İnşaat ile "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, Artış, alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde, tüm proje giderlerini kendisinin karşılayacağı konut projesi geliştirilecektir. Artış ile imzalanan sözleşme kapsamında Şirket'in asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiş olup, satışlar kapsamında elde edilecek gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirkete ödenecektir.

Projenin yasal izin süreci Artış İnşaat tarafından yürütülmekte olup, projeye 2024 yılı içerisinde başlanması öngörülmektedir.

Mevcut binanın değerlendirme raporu 21.06.2023 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 1.200.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### **Planlanan Projeler**

#### **Gayrettepe Projesi**

Şirket portföyüne dahil edilen Gayrettepe'de yer alan binanın yıkılarak, yerine yaklaşık 70 üniteden oluşan rezidans projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsa dahil toplam geliştirme maliyetinin yaklaşık 20 milyon USD olması öngörülen projeye ilişkin yasal izin süreci devam etmekte olup, yapı ruhsatının alınmasını müteakip yıl içerisinde proje inşaatına başlanması planlanmaktadır.

Mevcut binanın değerlendirme raporu 16.06.2023 tarihinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 224.370.000 TL olarak takdir edilmiştir.

#### **Kadıköy Otel Projesi**

Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'ye ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde otel ve ticari alanlardan oluşan proje geliştirilmesi planlanmakta olup, TECİM ile bu kapsamda sözleşme imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında Şirketin projedeki payı %45 olacaktır.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### **Arsalar**

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Levent Arsası	11.10.1999	14.06.2023	18.165.000	23%
Çekmeköy Ömerli Arsaları	11.01.2023	14.06.2023	60.488.000	77%
<b>Toplam</b>			<b>78.653.000</b>	<b>100%</b>

- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m<sup>2</sup>'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Çekmeköy Ömerli Arsaları:** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan toplam 7.757,10 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa payları 21.02.2023 tarihinde satın alınmıştır.

### **ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:**

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		
<b>Döviz Varlıklar</b>	<b>1.930.030</b>	<b>0,1%</b>
Vadesiz Döviz Tevdiat	1.930.030	0,1%
<b>TL Varlıklar</b>	<b>1.340.407.892</b>	<b>99,9%</b>
Vadesiz TL Mevduat	9.015.316	0,7%
Vadeli TL Mevduat	68.473.592	5,1%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	763.127.373	56,9%
Kur Korumalı Mevduat	499.641.609	37,2%
Diğer Hazır Değerler	150.000	0,0%
<b>Genel Toplam</b>	<b>1.342.337.920</b>	<b>100%</b>

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.09.2023 tarihindeki toplam değeri 1.342.337.920 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %5,1'i vadeli TL tevdiatından, %56,9'u gayrimenkul yatırım fonundan, %37,2'si Kur Korumalı Mevduattan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL tevdiattan oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %30 oranında azalmıştır. (31.12.2022: 1.930.397.557 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, mağaza, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

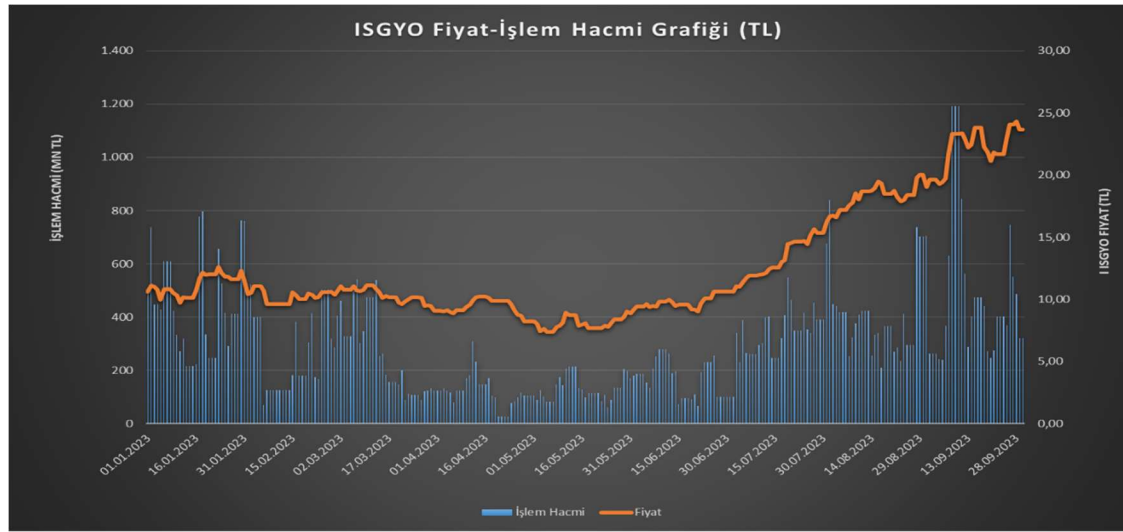
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

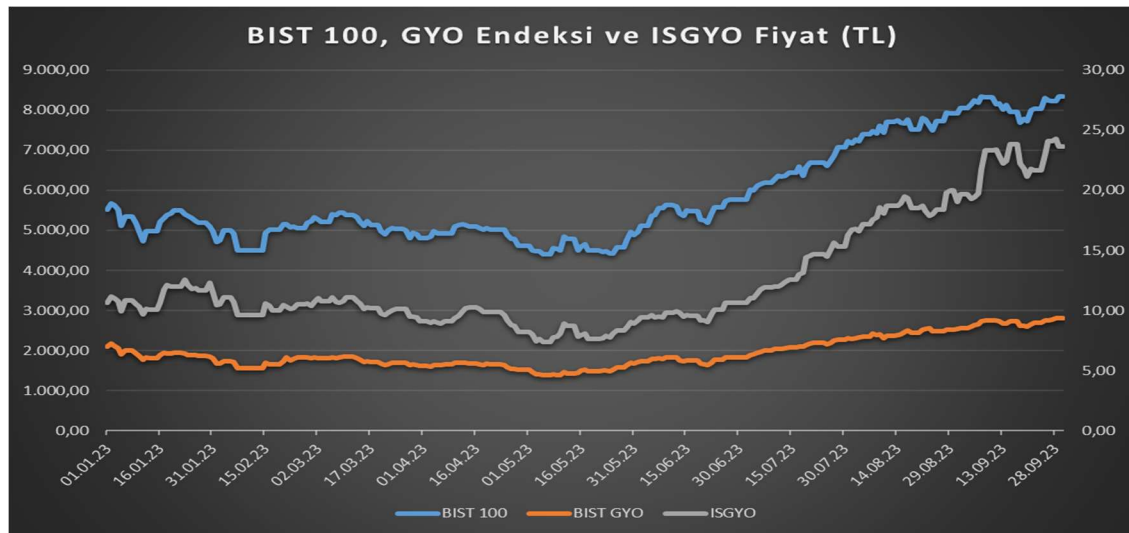
30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 22.684 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2023 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 248 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2022	243,3	10,64
Ocak-Eylül 2023	306,7	23,66



2023 yılının ilk 9 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %51 ve BİST GYO Endeksi yaklaşık %34 oranında değer kazanırken; İş GYO hisse senedi ise %122 oranında değer kazanmıştır.



## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 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

30.09.2023 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre %35 artarak 23.465 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 17.417 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %80, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %20'dir.

30.09.2023 tarihi itibarıyla yaklaşık 4.641,5 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %87'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari dokuz aylık dönemde yaklaşık 4.849,3 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (30.09.2022 dönemi: 177,9 milyon TL kar). Net dönem karının geçen yılın aynı dönemine göre artmasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ara dönemde değerlendirilmesi suretiyle oluşan gerçeğe uygun değer farkı etkili olmuştur. Net dönem karındaki artışa paralel olarak, şirketin brüt kar marjı ile faaliyet karı marjı da bir önceki yılın aynı dönemine göre artış göstermiştir.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2022	30.09.2023
Toplam Varlıklar	17.417.219	23.465.566
Özkaynaklar	13.920.236	18.824.074
Toplam Yabancı Kaynaklar	3.496.983	4.641.491
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	20%	20%
Net Finansal Borç	2.023.424	3.475.462
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	12,6%	15,2%
(Bin TL)	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2023- 30.09.2023
Hasılat	523.538	586.753
Satışların Maliyeti	-202.220	-109.920
Brüt Kar	321.318	476.833
Faaliyet Karı	307.152	5.198.283
Net Dönem K/Z	177.936	4.849.268
Brüt Kar / Hasılat (%)	61,4%	81,3%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	58,7%	885,9%
Net Kar / Hasılat (%)	34,0%	826,5%

#### ii) Finansal Borçlar

30.09.2023 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 4.055 milyon TL'dir. İlgili tutarın %87'si kısa vadeli, %13'ü uzun vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %77'lik kısmı banka kredilerinden, %23'lük kısmı ise ihraç edilen tahvillerden ve bonodan oluşmaktadır.

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

Kredilerin maliyetleri %18,6-%40,47 aralığında olup, tahvillerin maliyeti ise %30-%39'dur. Finansman bonolarının maliyeti ise %30'dur.



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

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin 30.09.2023 tarihi itibarıyla toplam açık döviz pozisyonu yaklaşık 10,6 milyon TL'dir.

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

### **VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ**

#### **Risk Yönetimi Sistemi:**

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

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na sunulmakta, ilaveten konsolide risk yönetimi ihtiyaçları kapsamında T. İş Bankası A.Ş. Risk Yönetimi Bölümü ile paylaşılmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm veya analiz sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

#### **Kurumsal Uyum Sistemi:**

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

#### **İç Kontrol ve İç Denetim Sistemi:**

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

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

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

#### İşletmeciler Şirketler

Unvanı	<b>Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.</b>
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	<b>İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.</b>
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	<b>İş Portföy Yönetimi A.Ş.</b>
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	<b>İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.</b>
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T. İş Bankası A.Ş. ve Grup Şirketleri	65,74
Serbest Dolaşım	34,26
Faaliyet Konusu	Kurumlara sermaye piyasası faaliyetlerinde aracı olmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması, özel sektör borçlanma aracı ihraç işlemleri 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., Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'dir.

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### VIII- DİĞER KONULAR

30.09.2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 72'dir.

Yılın ilk çeyreğinde, Kahramanmaraş merkezli yaşanan ve 10 ilimizi yıkıcı bir şekilde etkileyen depremlerde zarar gören vatandaşlarımıza destek olunması amacıyla, İş Bankası Grubu'nun yapacağı bağış kapsamında; afetzedelere verilecek desteğe katkı sunmak için bölgedeki yardımları organize eden T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'na (AFAD) 8.000.000 TL tutarında nakdi bağış yapılmıştır.

Dönem içerisinde, Şirket Genel Müdürü Hasan K. Bolat emeklilik sebebiyle görevinden ayrılmış olup, yerine Şirket'te Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmakta olan Ömer Barlas Ülkü atanmıştır.

Yönetim Kurulumuzun 1 Eylül 2023 tarihinde yapılan toplantısında; Sn. Göktay Özbek'in Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına karar verilmiştir.

Dönem içerisinde, Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., yaptığı gözden geçirme sonucunda Şirketi "yatırım yapılabilir" kategori içerisinde değerlendirerek Uzun Vadeli (Ulusal) Notunu (TR) AA, Kısa Vadeli (Ulusal) Notunu (TR) A1+, görünümünü ise "Stabil" olarak teyit etmiştir.

### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket, Ekim ayı içerisinde vadesi genellikle 1-3 yıl arasında değişen toplam anapara değeri 1.677.000.000 TL tutarında kredi kullanmıştır.

### IX- EKLER

#### EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	28.04.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.06.2023/ Özel 2023-453
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	5.117.295.000 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul İş Kuleleri Kompleksi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	05.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	21.06.2023/ 23_400_146
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	5.550.240.000 TL
<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Ankara İş Kulesi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.06.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	21.06.2023/ 2023_ÖZ_929
<b>Değerleme Tarihi</b>	09.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	544.920.000 TL

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Maslak Ofis Binası</b>
<b>Talep Tarihi</b>	28.04.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.06.2023/ Özel 2023-450
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kâgir iş hanı
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	675.000.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Taksim Ofis Lamartine</b>
<b>Talep Tarihi</b>	28.04.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.06.2023/ Özel 2023-452
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 parselde kayıtlı bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	490.000.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kanyon Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	05.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.06.2023/ 23_400_144
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâgir bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	1.735.000.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul Marmara Park AVM</b>
<b>Talep Tarihi</b>	28.04.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.06.2023/ Özel 2023-451
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b pafta, 21 ada, 102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m2 betonarme mağaza binası ve arsası
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	1.298.000.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İzmir Ege Perla</b>
<b>Talep Tarihi</b>	05.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	23.06.2023/ 23_400_147
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	506.500.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Meydan Çarşısı</b>
<b>Talep Tarihi</b>	28.04.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	20.06.2023/ Özel 2023-454
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	111.715.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Mallmarine Alışveriş Merkezi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	02.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	22.06.2023/ ISGY-2304071
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	85.490.000 TL

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>İstanbul Finans Merkezi Projesi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	02.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	22.06.2023/ ISGY-2304072
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	2.260.285.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Litus İstanbul Konut Projesi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	02.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	06.06.2023/ ISGY-2304053
<b>Değerleme Tarihi</b>	02.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 212 ve 213 nolu parsellerde kayıtlı ½ hissesi İş GYO'ya ait 17.122 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	703.216.500 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kartal Manzara Adalar</b>
<b>Talep Tarihi</b>	02.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	15.06.2023/ ISGY-230407
<b>Değerleme Tarihi</b>	15.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 37 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	284.750.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Topkapı İnistanbul</b>
<b>Talep Tarihi</b>	13.10.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	26.12.2022/ Özel 2022-1140
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m2 yüzölçümlü, 17 nolu parselde bulunan ½ hissesi İş GYO'ya ait 2 adet bağımsız bölüm
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	2.875.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Tuzla Konut Projesi</b>
<b>Talep Tarihi</b>	28.04.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	27.06.2023/ Özel 2023-449
<b>Değerleme Tarihi</b>	26.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	900.000.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Kadıköy Arsası</b>
<b>Talep Tarihi</b>	01.11.2022
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	30.12.2022/ ISGY-2209110
<b>Değerleme Tarihi</b>	29.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m2 yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	93.145.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Levent Arsası</b>
<b>Talep Tarihi</b>	05.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	19.06.2023/ 23_400_145
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	18.165.000 TL

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çekmeköy/Ömerli Arsalar</b>
<b>Talep Tarihi</b>	05.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	13.06.2023/ 23_400_148
<b>Değerleme Tarihi</b>	12.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada, 7, 12, 13, 14 parsellerde bulunan 65.416,60 m2 arsa
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	700.133.100 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çekmeköy/Ömerli Dükkan</b>
<b>Talep Tarihi</b>	02.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	14.06.2023/ ISGY-2304076
<b>Değerleme Tarihi</b>	13.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 71 parselde kayıtlı taşınmaz.
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	30.818 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Gayrettepe Binası</b>
<b>Talep Tarihi</b>	02.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	16.06.2023/ ISGY-2304077
<b>Değerleme Tarihi</b>	16.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan betonarme bina
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	224.370.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Profilo AVM</b>
<b>Talep Tarihi</b>	28.04.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	21.06.2023/ Özel 2023-452
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 246 parsel ile 9221 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz.
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	1.200.000.000 TL

<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Çekmeköy/ Ömerli Arsaları</b>
<b>Talep Tarihi</b>	02.05.2023
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>Rapor Tarihi ve Rapor No</b>	14.06.2023/ ISGY-2304075
<b>Değerleme Tarihi</b>	13.06.2023
<b>Rapor Türü</b>	Pazar Değeri Tespiti
<b>Tapu Bilgileri</b>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel ile 110 ada 2,3 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar.
<b>Nihai Değer (KDV hariç)</b>	60.488.000 TL

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	579.210.547	1.375.063.225
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	22.139.403.265	15.470.471.789
<b>C</b> İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	16.091.151	10.342.436
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
Diğer varlıklar		730.860.867	561.341.806
<b>D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>	III-48.1. Md. 3 / (p)	<b>23.465.565.830</b>	<b>17.417.219.256</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.054.672.721	3.398.487.479
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.117.718	5.415.854
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	18.824.074.454	13.920.236.062
Diğer kaynaklar		578.700.937	93.079.861
<b>D Toplam kaynaklar</b>	III-48.1. Md. 3 / (k)	<b>23.465.565.830</b>	<b>17.417.219.256</b>
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
<b>A2</b> Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	579.060.548	1.227.583.568
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	18.165.000	11.249.730
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	16.091.151	10.342.436
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	41.554.008	43.005.861
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (l)	570.210.548	431.119.133

(\*) 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 Eylül 2023 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 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

### Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	<b>Portföy sınırlamaları</b>	<b>İlgili düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>	<b>Asgari / Azami oran</b>
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	94%	89%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	8%	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	22%	25%	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)	2%	8%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	2%	2%	Azami %10