

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

31 MART 2025
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak - 31 Mart Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
• Gayrimenkul Sektörü	6
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	9
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	12
• İştirakler	13
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- Hizmet Alınan Başlıca Firmalar	16
VIII- Diğer Konular	16
IX- Ekler	17

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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.isqyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	: info@isqyo.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 aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	7.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımları yapılmamıştır.

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

31.03.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklık Yapısı

Pay Tutarı	TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	501.138.283	52,27%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04%
Diğer	390.135.003	40,69%
Toplam	958.750.000	100,00%

Kaynak:KAP

Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'ın Mart sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 375,7 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %39,18'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

Şirketin 20 Mart 2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında seçilen Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Hasan Cahit Çınar	Yönetim Kurulu Başkanı	Bağımsız Üye Değil
Murat Karluk Çetinkaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye Değil
Ömer Barlas Ülkü	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	Bağımsız Üye Değil
Özcal Korkmaz(*)	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Vahide Uyar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye Değil
Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İlkay Arıkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Gökpınar	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

(*) 27.03.2025 tarihinde vefat etmiş olup, TTK'nın 363.maddesi çerçevesinde üye seçimi yapılacaktır.

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 dağıtımı işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a 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 dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirketin 2024 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 20.03.2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası dikkate alınarak oluşturulan kar dağıtım önerisi çerçevesinde, Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan şirket finansal tablolarında net dağıtılabılır dönem karı oluşmaması nedeniyle kar dağıtımı yapılmaması önerisi kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına karar verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-31 MART DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed 19 Mart'ta sona eren toplantısında, politika faizini beklentiler paralelinde %4,25-%4,50 aralığında belirlemiştir. Fed üyeleri 2025 ve 2026 yılsonu büyüme tahminlerini aşağı yönlü, cari yıl için işsizlik oranı ve çekirdek enflasyon tahminlerini ise yukarı yönlü revize etmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB), Mart ayı toplantısında piyasa beklentilerine paralel olarak referans faiz oranlarında 25'er baz puan indirime gitmiştir. Buna göre mevduat, refinansman ve marjinal fonlama faiz oranları sırasıyla %2,50, %2,65 ve %2,90 düzeylerine inmiştir. ECB ayrıca, 2025 yılına ilişkin büyüme beklentisini %1,1'den %0,9'a çekerken, enflasyon tahminini %2,1'den %2,3'e yükseltmiştir. ECB Başkanının, toplantı sonrası yaptığı konuşmada küresel ticarete ilişkin belirsizliklerin büyüme üzerinde aşağı yönlü risk teşkil ettiğine işaret ederken, faiz indirim sürecinde veri odaklı olacaklarını ifade etmiştir. Öte yandan, Mart ayı toplantısında İngiltere Merkez Bankası politika faizi oranını beklentiler paralelinde %4,5 seviyesinde tutmuştur.

Küresel ticarete ilişkin belirsizliklerin gündemdeki yerini koruduğu Mart ayında ABD dolarının değer kaybetmesi ve Almanya'da borç freni reformunun onaylanması küresel ölçekte emtia fiyatlarını yukarı yönde desteklemiştir. Belirsizlik ortamında güvenli yatırım araçlarına yönelimin artmasıyla ons altının fiyatı ay içerisinde 3.123 USD ile tarihi zirvesini test ederken, aylık bazda %9,26 artmıştır. Brent türü ham petrolün varil fiyatı ise küresel büyüme beklentilerindeki zayıf görünüme karşın, Trump'ın Rusya ve İran'a yönelik açıklamalarının ardından jeopolitik endişelerin artırılmasıyla aylık bazda %2,13 yükseliş kaydetmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Mart'ta 85,9 değerini alarak Mayıs 2023'ten bu yana en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Mart'ta tüketicilerin mevcut döneme ilişkin değerlendirmelerinin iyileştiği görülmüştür. Gelecek 12 aylık dönemde işsiz sayısı beklentisinin bu dönemde de gerilemeyi sürdürmesi dikkat çekmiştir. Mart'ta sektörel güven endeksleri ise temkinli bir görünüm sunmuştur.

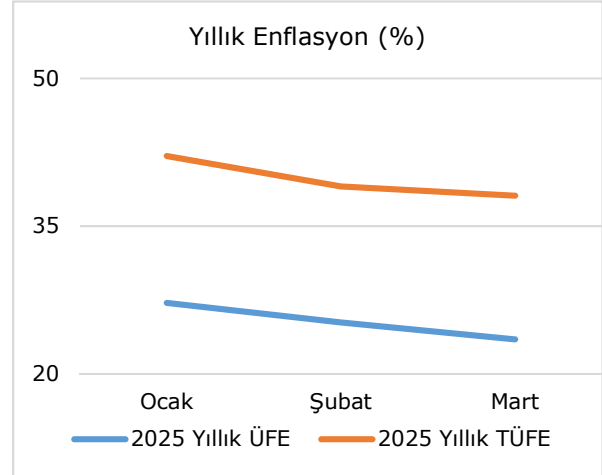
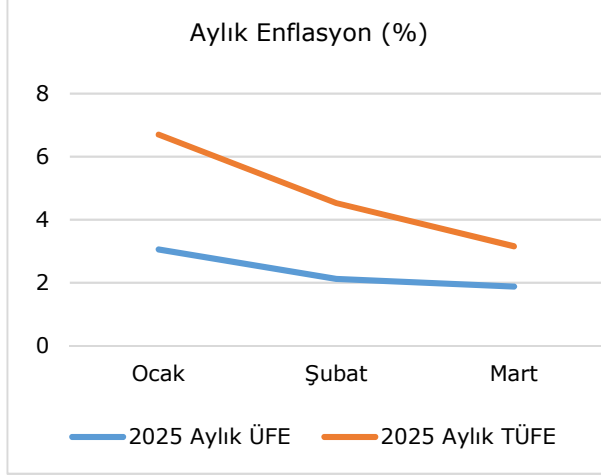
TCMB Mart ayında gerçekleştirdiği para politikası toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde 250 baz puan düşürerek %42,5 seviyesine indirmiştir. Toplantının karar metninde temel mal enflasyonunun düşük seyrini koruduğu ve hizmet enflasyonunun Ocak'taki mevsimsel artışın ardından Şubat ayında gerilediği belirtilmiştir. Bununla beraber, öncü verilere göre yılın ilk çeyreğinde yurt içi talebin dezenflasyonu destekleyici seviyelerde seyrettiği ifade edilmiştir. Para politikası duruşunun kredi ve mevduat piyasaları ile iç talep üzerindeki etkilerinin yakından izlendiği belirtilirken, enflasyon beklentilerinin ve fiyatlama davranışlarının iyileşme eğilimi sergilemekle birlikte dezenflasyon süreci için risk unsuru oluşturmaya devam ettikleri vurgulanmıştır. TCMB, finansal piyasalarda artan dalgalanma nedeniyle 20 Mart'ta Para Politikası Kurulu ara toplantısı yapmıştır. Piyasalardaki gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk oluşturabileceğini değerlendiren Kurul, para politikasındaki sıkı duruşu desteklemek adına gecelik borç verme faiz oranını 200 baz puan artırarak %46'ya yükseltmiştir.

Cari işlemler hesabı ocak ayında 3,8 milyar USD açık vermiştir. Ödemeler dengesi tanımlı dış ticaret açığının %27,7 oranında genişlediği bu dönemde cari açık da yıllık bazda %66,7 artmıştır. Cari açığın dış ticaret açığından belirgin şekilde hızlı artmasında hizmetler dengesi fazlasının %1,5 daralarak 3,1 milyar USD seviyesine gerilemesi ve birincil gelir dengesinde portföy giderleri kaynaklı çıkışın artması etkili olmuştur. Böylece, 12 aylık kümülatif cari açık Ocak'ta 11,5 milyar USD ile Temmuz 2024'ten bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

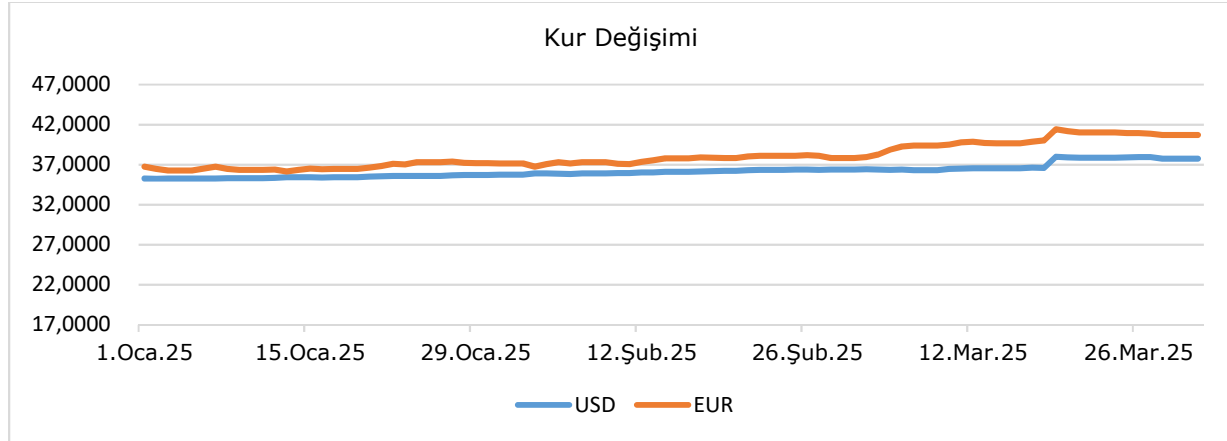
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Mart ayında TÜFE aylık bazda %2,46 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetmiştir. Bununla birlikte, Aralık ayına göre %10,06 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,10 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %51,26 artış olarak gerçekleştirmiştir. Mart ayında Yİ-ÜFE aylık bazda %1,88 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu %23,50 artış göstermiştir.



Kaynak: TCMB

Yurt içi piyasalara yönelik bozulan risk algısına bağlı olarak Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi ay içinde 324 puan ile son bir yılın en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Mart ayında USD/TL aylık bazda %3,8 artışla 37,76, EUR/TL %7,6 yükselişle 40,70 düzeyinde gerçekleşmiştir.



Kaynak: TCMB

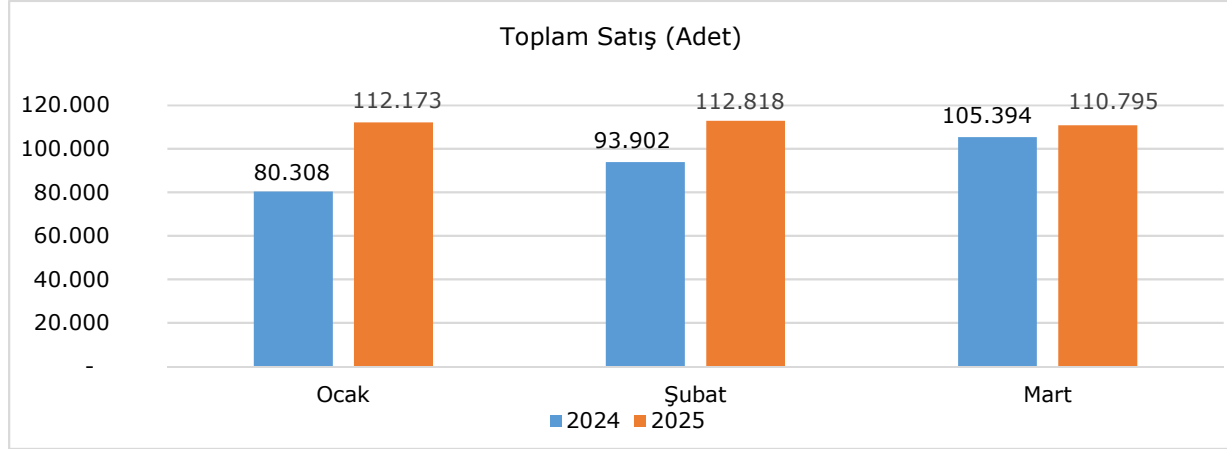
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

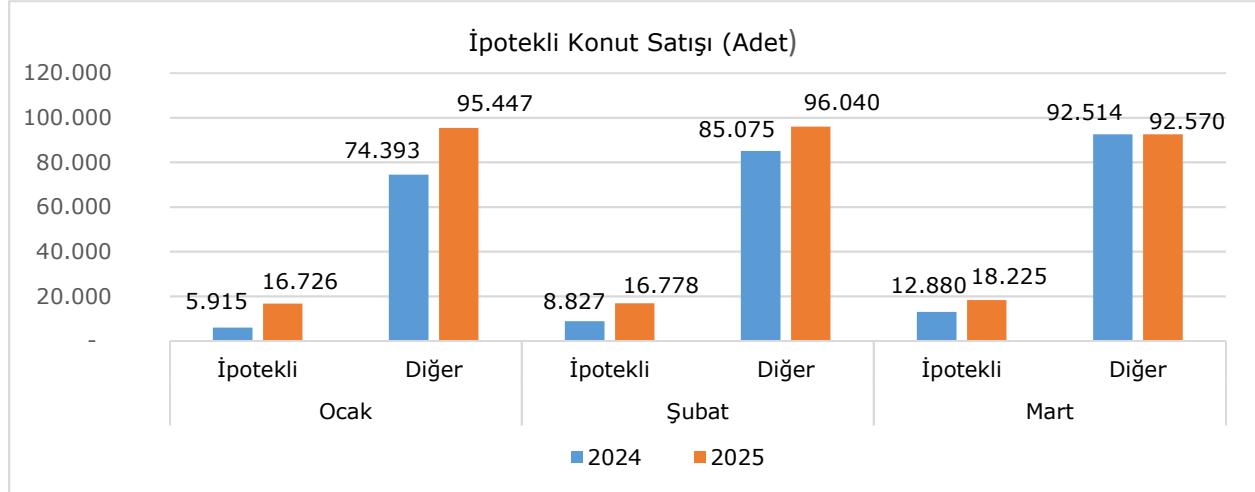
Konut Piyasası

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2025 yılının ilk üç ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %20 artarak, toplamda 335.786 adet konut satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artarken, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Endeks değeri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da %30,7, Ankara'da %38,6, İzmir'de %32,5 nominal artış göstermiştir. Kaynak: TCMB

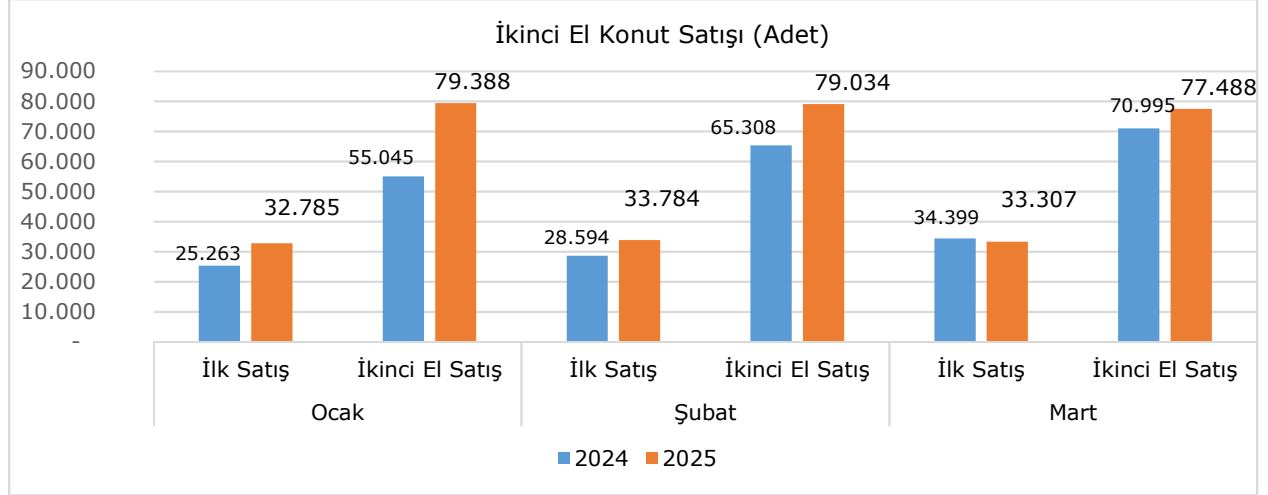


Kaynak: TÜİK

2024 yılının ilk üç ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %10'unu ipotekli satışlar oluştururken, 2025 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı ise %15 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2025 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 artarak 51.729 adet olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %12,7 oranında artış göstererek 284.057 adet olmuştur.

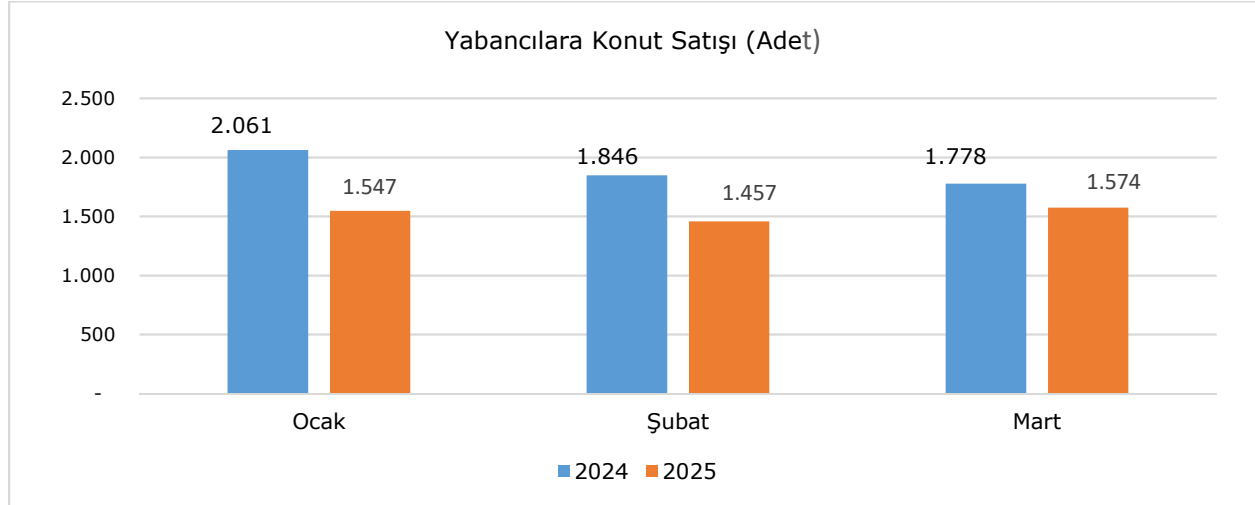
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Kaynak: TÜİK

2025 yılının ilk üç ayında toplam konut satışının 99.876 adedi ilk satış, 235.910 adedi ikinci el satış olarak gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk satışlar %13 artış; ikinci el satışlar ise %23 oranında artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

2025 yılının ilk üç ayında yabancılar konut satışlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 oranında azalış meydana gelmiştir. 2024 yılının ilk üç ayında 5.685 adet konut yabancıya satılırken, 2025 yılının aynı döneminde yabancıya 4.578 adet konut satılmıştır.

Perakende Ve Ofis Sektörü

Mart 2025 TÜİK perakende ticaret sektörü için güven endeksini %2,5 oranında azaltarak 113,4 değerinde açıklamıştır. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği (AYD)'nin 2025 yılı içinde yayınladığı AVM Perakende Ciro Endeksi raporunda ise ilgili daralmanın yeni yılla birlikte her şeyin zamlanacağı endişesinden dolayı öne çekilen tüketim ile okul ödemeleri başta olmak üzere diğer kalemlerin cüzdandaki alışveriş payını azaltacağı endişesinden kaynaklandığını vurgulamıştır. AVM Ziyaretçi sayısı endeksinin Ocak-Mart 2025 döneminin bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermesi ile ciroların yeterli verimliliğe ulaşamadığı gözlemlenmiştir. Söz konusu durum gerek yeni kiralamalarda gerekse de mevcut kiracılarla yapılan müzakerelerde yatırımcının elini zayıflatabilecektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ofis sektörüne bakıldığında; son yılların en yüksek seviyesine ulaşan ofis kira rakamları ve yüksek maliyetler, yeni kiralamaaların yavaşlamasına sebebiyet verirken işlemlerin olumlu sonuçlandırılmasını engellemiştir. Ayrıca firmaların, uygun maliyetli ofis alanlarına erişiminin zorlaşmasıyla, mevcut ofislerinde devam etmeye, alanlarını küçültmeye veya daha küçük ofislere taşınmaya başladıkları görülmüştür.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

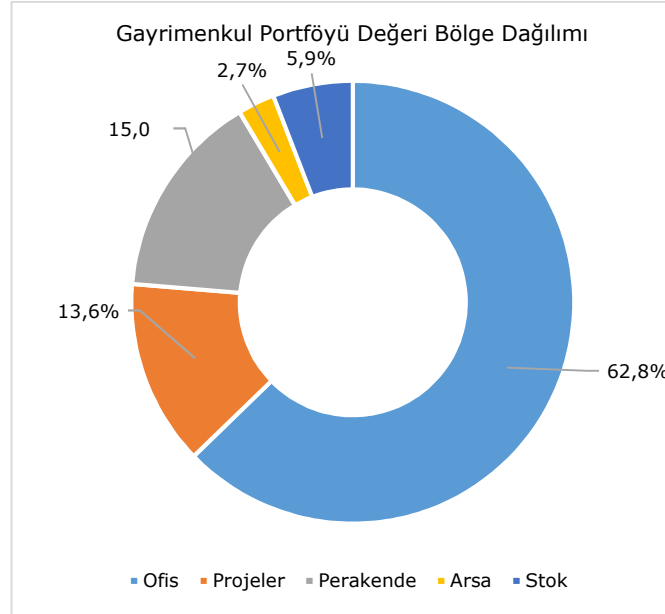
31.03.2025 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 47.959 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2025	31.12.2024
Gayrimenkuller Toplamı	41.966.777	45.948.328
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	5.946.225	2.304.662
İştirakler	46.008	37.867
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	47.959.010	48.290.857

Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %88'i gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %62,8 ofis, %15,0 AVM, %13,6 proje*, %5,9 stok** ve %2,7 arsa şeklindedir.



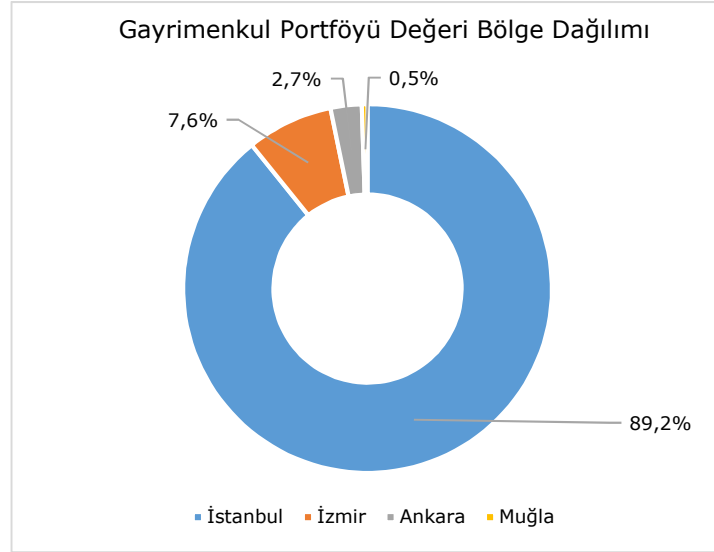
*Projeler için bilanço değerleri esas alınmıştır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %89,2; İzmir %7,6; Ankara %2,7, ve Muğla %0,5 şeklindedir.



Ofis ve Perakende Portföy Dağılımı :

Kira geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %81 ofis, %19 AVM şeklindedir. Ekspertiz değerlerini içeren tablo ile kira geliri elde edilen taşınmazlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Taşınmaz Ekspertiz Değerleri Tablosu

Binalar	Tamamlanma/Açılış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (Bin TL)	Dağılımı (%)
Ofisler			26.342.254	80,6%
İstanbul İş Kuleleri – Kule 1(Banka Şb)-Kule-2&3	1999	27.12.2024	10.791.148	33,0%
Ankara İş Kule Binası	1999	23.12.2024	1.150.760	3,5%
Maslak Ofis Binası	2001	23.12.2024	1.658.515	5,1%
Taksim Ofis Lamartine	2013	26.12.2024	973.944	3,0%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	2015	27.12.2024	10.450.077	32,0%
İzmir Konak Ticari Bina	2025	19.03.2025	980.000	3,0%
İçerenköy Ofis Binaları	2025	19.03.2025	337.810	1,0%
Alışveriş Merkezleri			6.351.528	19,4%
İstanbul Kanyon AVM	2006	23.12.2024	4.017.500	12,3%
İstanbul İş Kuleleri-Kule Çarşı	1999	27.12.2024	658.078	2,0%
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	2001	23.12.2024	205.365	0,6%
İstanbul Tuzla Meydan Çarşı	2015	27.12.2024	220.490	0,7%
İzmir Ege Perla AVM	2017	23.12.2024	1.250.095	3,8%
Toplam			32.693.782	100,0%

Kira Geliri Elde Edilen Taşınmazlar

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Gayrimenkuller	Kiracı	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 01.01.2024	25 Yıl / 1 Yıl	40.772.317 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	17.801.135 TL
İş Kuleleri Kule 1 & 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	36.943.376 TL
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.694.713 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.297.782 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	2.413.131 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.058.961 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	479.679 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	349.308 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	1.08.2024	1 Yıl	304.000 TL
İzmir Konak Ticari Bina	Türkiye İş Bankası A.Ş.	25.03.2025	5 Yıl	4.902.000 TL
İçerenköy Ofis Binaları	Türkiye İş Bankası A.Ş. Erişim Müşteri Hizmetleri A.Ş.	25.03.2025	5 Yıl / 1 Yıl	899.015 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

31.03.2025 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 57 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 956 adedinin, Kasaba Modern Projesinde 61 konutun 10 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Tamamlanan Projeler

Litus İstanbul Konut Projesi

İstanbul Altunizade’de bulunan ve 98 adet konut ile 5.663 m² ofis ve ticaret alanından oluşan projenin inşaatı tamamlanmıştır. Projede kalan 41 adet konutun satışı devam etmektedir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

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 m2 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,yaklaşık 138 bin m2 arsa üzerinde,toplam 165 villa/konuttan oluşan proje geliştirmektedir. Söz konusu projede Şirket payı yaklaşık %44, TECİM’in payı yaklaşık %56’dır.

Projede inşaat ve ihalelerin etaplar halinde yapılmasına karar verilmiş olup, 1. Etap olarak 1 Ada 79-80-81-82 parsellerde 52.558 m² arsa alanı üzerinde 61 villanın yer alacağı projenin inşaat çalışmaları ve villaların satışları devam etmektedir. 2. Etap ise 110 ada 14 parselde, 13.022 m² arsa alanında, toplam 44 adet villadan oluşmaktadır. İnşaat çalışmaları devam etmekte olup, satışlarına gelen talebe göre başlanacaktır.

Şirketimize ait arsaların değerlendirme raporu 25.10.2024 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup İŞGYO hissesine düşen ekspertiz değeri 1.352.309.687 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Tuzla Konut Projesi

Tuzla'da yer alan projede kazı- iksa çalışmaları tamamlanmıştır. Değişen imar koşulları ve mevzuat çerçevesinde Projede ruhsat tadilatı sürecine başlanmıştır. Proje arsasının, bitişiğinde yer alan 6.313 m2 yüzölçümlü 8405 parsel portföye dahil edilmiş, yeni alınan parselin 6408 nolu parsel ile tevhidî sonrasında projenin geliştirileceği 8557 no'lu yeni parsel oluşmuştur. Projenin tadilat ruhsatı 9 Ağustos 2024 tarihinde alınmış olup, yeni parsel üzerinde yaklaşık 1.115 konut ve 19 ticari üniteden oluşan proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

8557 Parselin yıl sonu değerlendirme raporu 24.12.2024 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 2.229.830.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Profilo AVM Konut Projesi

Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artaş İnşaat ile "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmış olup, Artaş, alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde, tüm proje giderlerini kendisinin karşılayacağı konut projesi geliştirilecektir. Projede yasal izinlerin alınmasına ilişkin süreç devam etmektedir. Artaş 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.

Mevcut taşınmazın değerlendirme raporu 24.12.2024 tarihinde Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 2.069.739.000 TL+ KDV olarak takdir edilmiştir.

Planlanan Projeler

Balmumcu Projesi

Şirket portföyüne 2022 yılında dahil edilen İstanbul Balmumcu'da yer alan ofis binasının bulunduğu arsa üzerinde rezidans projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Arsa üzerinde bulunan ofis binasının yıkım işlemleri tamamlanmış olup, yaklaşık 70 adet ünitenin yer alacağı projede, inşaat ruhsatı alınmıştır. Yıl içerisinde, inşaat çalışmalarına başlanması planlanmaktadır.

Mimari projeleri tamamlanma aşamasında olan ve yaklaşık 11.000 m² inşaat alanına sahip olacak yapıda, yaklaşık 6.500 m² satılabilir / kiralanabilir alan elde edileceği görülmektedir.

Mevcut taşınmazın değerlendirme raporu 20.12.2024 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 400.002.000 TL+KDV 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 8.293 m2 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.

TECİM'e ait arsanın değerlendirme raporu 31.12.2024 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, projede İŞ GYO lehine sözleşmeye dayalı hakkın değeri 238.340.000 TL + KDV olarak takdir edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (MTL)	Dağılımı (%)
Levent Arsası	30.12.2024	23.500.000	2%
Çekmeköy Ömerli Arsaları	24.12.2024	153.765.000	14%
İzmir Şehitler Arsaları	19.03.2025	950.000.000	84%
Toplam		1.127.265.000	100%

- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- **Çekmeköy Ömerli Arsaları:** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan toplam 7.757 m² yüz ölçümlü arsa payları 21.02.2023 tarihinde satın alınmıştır.
- **İzmir Şehitler Arsaları:** İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesinde bulunan toplam 14.704 m² yüz ölçümlü arsa payları 24.03.2025 tarihinde satın alınmıştır.

Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	TL	%
Döviz Varlıklar	8.367.515	0,1%
Vadesiz Döviz Tevdiat	8.367.515	0,1%
TL Varlıklar	5.937.857.566	99,9%
Vadesiz TL Mevduat	21.880	0,0%
Vadeli TL Mevduat	3.945.214.148	66,3%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.536.945.538	25,8%
Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	455.676.000	7,7%
Genel Toplam	5.946.225.081	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %12'lik bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 31.03.2025 tarihindeki toplam değeri 5.946.225.081 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %66,3'ü vadeli TL mevduattan , %25,8'i gayrimenkul yatırım fonundan, %7,7'si girişim sermayesi yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL tevdiattan oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %140 oranında artmıştır. (31.12.2024: 2.476.726.837 TL).

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

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.

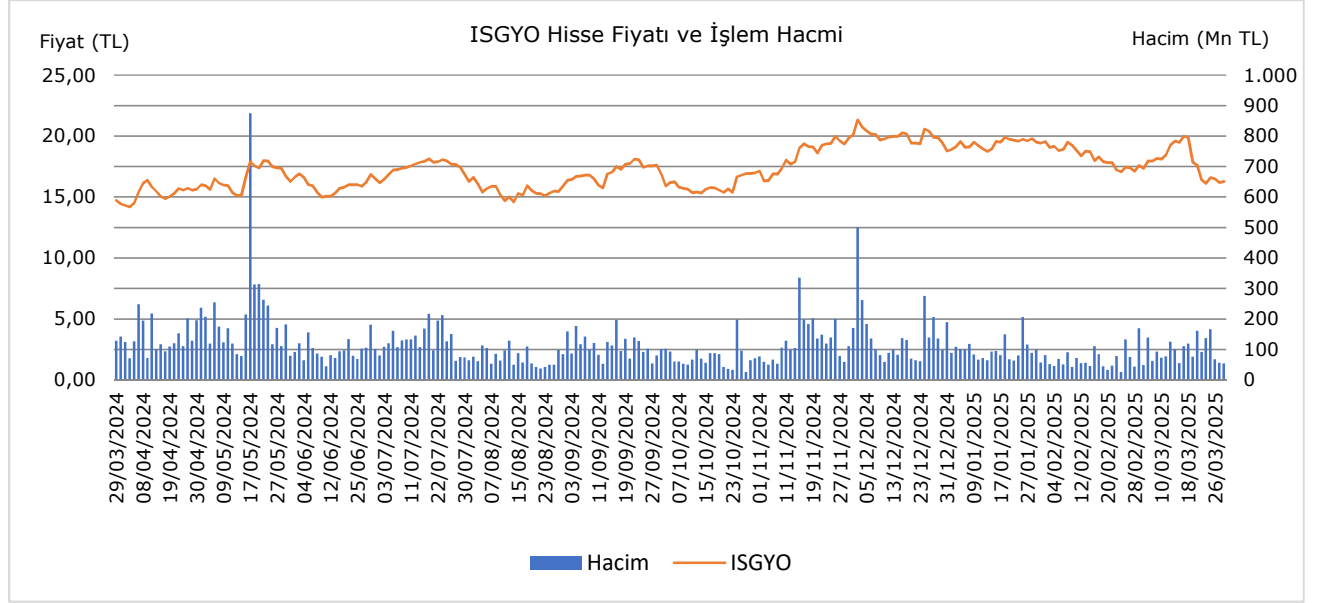
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

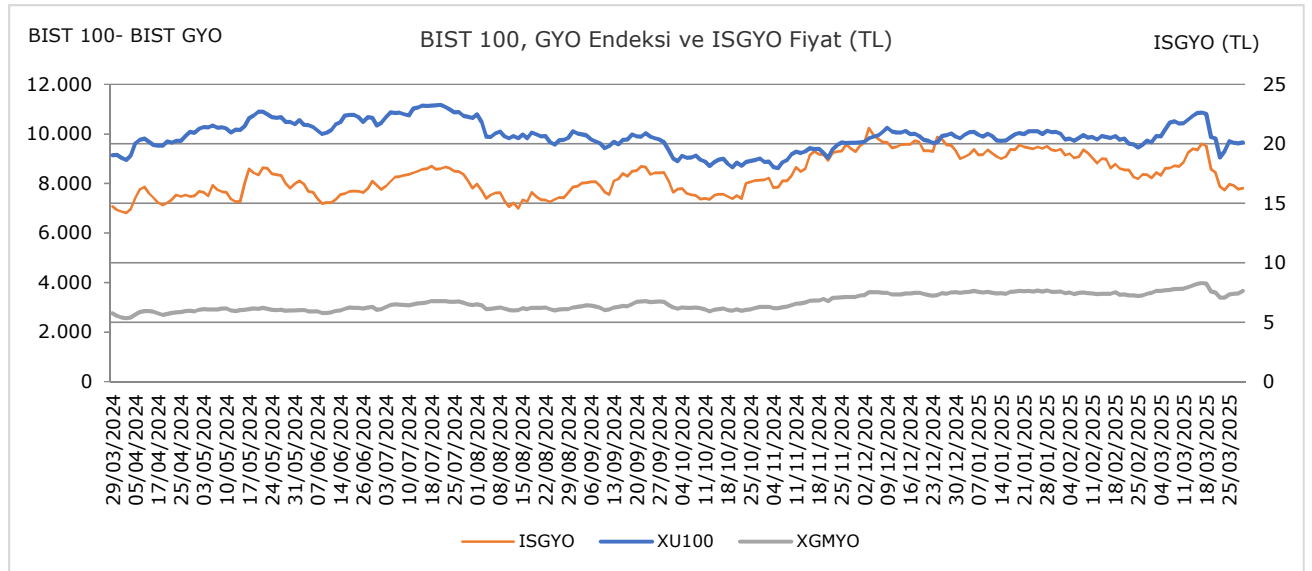
IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 15.608 milyon TL'dir. Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2025 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 85,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (Mn TL)	Dönem Sonu İtibariyle Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2024	160	18,76
Ocak-Mart 2025	85,5	16,28



2025 yılının ilk 3 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık % - 1,74 değer kaybederken BİST GYO Endeksi yaklaşık %2,21 oranında değer kazanmıştır. İş GYO hisse senedi ise aynı dönemde %13 oranında değer kaybetmiştir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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.

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarında uygulanmaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2025 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı yılsonuna göre %1 azalarak 51.872 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2024:52.454 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %81, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %19'dur.

31.03.2025 tarihi itibarıyla yaklaşık 9.703 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %42'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari üç aylık dönemde yaklaşık 878,2 milyon TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. (31.03.2024 dönemi: 143,3 milyon TL zarar)

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2024	31.03.2025
Toplam Varlıklar	52.454.118	51.871.618
Özkaynaklar	43.045.602	42.168.735
Toplam Yabancı Kaynaklar	9.408.516	9.702.883
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	18%	19%
Net Finansal Borç	4.339.274	169.789
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	8,3%	0,3%
(Bin TL)	01.01.2024- 31.03.2024	01.01.2025- 31.03.2025
Hasılat	436.891	740.180
Satışların Maliyeti	-80.976	-380.792
Brüt Kar	355.915	359.388
Faaliyet Karı	-295.952	-239.623
Net Dönem K/Z	-143.277	-878.218
Brüt Kar / Hasılat (%)	81%	49%

ii) Finansal Borçlar

31.03.2025 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 4.123 milyon TL'dir. İlgili tutarın tamamı kısa vadeli olup ihraç edilen tahvillerden ve bonolardan oluşmaktadır. İlgili dönemde döviz cinsinden borçlanma aracı bulunmamaktadır.

İhraç edilen menkul kıymetlerin maliyeti %41-%48'dir. Şirketin 31.03.2025 tarihi itibarıyla toplam döviz varlıkları, döviz yükümlülüklerinden yaklaşık 2,3 milyon TL fazladır. Finansal borçlara ilişkin detaylı bilgilere 7 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 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 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.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VII- HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

Vergi Danışmanı ve Tam Tasdik Hizmeti

Güney Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

PwC Bağımsız Den.ve Serbest Muhasebeci Mali Müş. A.Ş.

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Portföy Yönetim Şirketi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.

Aracı Kurum

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

Varlık Kiralama Şirketi

Levent Varlık Kiralama A.Ş.

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler

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

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

VIII- DİĞER KONULAR

31.03.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 70'dir.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinden İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası, 3 Mart 2025 tarihinde 5.600 milyon TL+KDV bedelle satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2024/ ISGY-2410095
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kâğıt iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 11.449.226.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2024 / 2024_ÖZ_1974
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 1.150.760.000 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2024 / ISGYO-202400010
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kâğıt iş hanı
Nihai Değer	KDV hariç 1.658.515.000 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ 2024/3240
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO' ya ait bulunan kâğıt bina
Nihai Değer	KDV hariç 4.017.500.000 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2024/ ISGYO-202400006
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 432 ada, 7 parselde kayıtlı 1.143,55 m ² arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 205.365.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ Özel 2024-664
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 10.450.077.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ Özel 2024-663
Değerleme Tarihi	27.12.2024
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 220.490.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2024/ 2024/3238
Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 1.250.095.000 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2024/ Özel 2024-662
Değerleme Tarihi	26.12.2024
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 m ² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer	KDV hariç 973.944.000 TL

Değerleme Konusu	Litus İstanbul Konut Projesi
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.12.2024/ 2024/3239
Değerleme Tarihi	16.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 212 ve 213 nolu parsellerde kayıtlı iş GYOhisssesine ait mesken vasıflı 53 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 1.691.816.500 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi	15.10.2024
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2024/ 2024/İŞGYO/007
Değerleme Tarihi	19.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parselde yer alan 25 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 342.810.000 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2024/ ISGY-2410094
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 23.500.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2024/ ISGYO-202400007
Değerleme Tarihi	20.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 59.901,78 m ² yüzölçümlü 8557 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 2.229.830.000 TL

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2024/ Özel 2024-512
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m ² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 283.340.000 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Projesi (Kasaba Modern)
Talep Tarihi	15.10.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.10.2024/ Özel 2024-511
Değerleme Tarihi	25.10.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	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 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 1.352.309.687 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Dükkan
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2024/ Özel 2024-660
Değerleme Tarihi	24.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 71 parselde bulunan arsa vasıflı dükkan
Nihai Değer	KDV hariç 49.000 TL

Değerleme Konusu	Beşiktaş/ Balmumcu Arsası
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2024/ Özel 2024 - 661
Değerleme Tarihi	20.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada, 8 parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 400.002.000 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/ Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	15.10.2024
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2024/ 2024/İŞGYO/004
Değerleme Tarihi	17.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 56 ada 5 parsel ile 110 ada 2,3 parsellerde kayıtlı arsa vasıflı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 153.765.000 TL

Değerleme Konusu	Profilo AVM Konut Projesi
Talep Tarihi	1.11.2024
Raporu Hazırlayan	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2024 / ISGYO-202400008
Değerleme Tarihi	21.12.2024
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada 246 parsel ile 9221 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 2.069.739.000 TL

Değerleme Konusu	İçerenköy Ofis Binaları
Talep Tarihi	7.03.2025
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.03.2025 / 2025_361
Değerleme Tarihi	19.03.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahallesi, 3219 ada 165 parselde kayıtlı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 337.810.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İzmir Konak Ticari Bina
Talep Tarihi	5.03.2025
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.03.2025 / ISGYO-2503020
Değerleme Tarihi	19.03.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 950 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz.
Nihai Değer	KDV hariç 980.000.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Şehitler Arsaları
Talep Tarihi	5.03.2025
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.03.2025 / ISGYO-2503024
Değerleme Tarihi	19.03.2025
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar.
Nihai Değer	KDV hariç 950.000.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.409.279.544	875.386.388
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)	46.673.282.358	50.916.640.802
C	İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	46.008.251	40.693.838
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		743.047.748	621.396.515
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)		III-48.1. Md. 3 / (p)	51.871.617.901	52.454.117.543
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	4.123.392.468	4.713.611.947
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	67.174.345	50.194.389
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	42.168.735.212	43.045.602.035
	Diğer kaynaklar		5.512.315.876	4.644.709.172
D Toplam kaynaklar		III-48.1. Md. 3 / (k)	51.871.617.901	52.454.117.543
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
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)	3.953.603.544	374.338.410
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)	25.864.750	25.864.750
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	--
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	46.008.251	40.693.838
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	414.850.509	461.520.055
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)	3.953.603.172	373.999.409

(*) 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 işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ek : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024	Asgari / Azami oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	0%	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a). (b)	90%	97%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	9%	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	11%	12%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	8%	1%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	8%	1%	Azami %10