

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

30 HAZİRAN 2020
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 29 Temmuz 2020 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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



29 Temmuz 2020
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak - 30 Haziran 2020 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	11
• İştirakler	11
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	11
V- Mali Tablolar	12
• Genel Mali Tablo Bilgileri	13
• Finansal Borçlar	13
VI- Şirket İç Sistemleri	14
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	14
VIII- Diğer Konular	15
IX- Ekler	16

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 30.06.2020 itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	484.271.809	50,51%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11%
Diğer	406.326.477	42,38%
Toplam	958.750.000	100,00 %

Kaynak: KAP

KAP'ın Haziran sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 392,5 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %40,93'tür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Ömer Karakuş	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Süleyman H. Özcan	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof. Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
M. Karluk Çetinkaya*	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Özcal Korkmaz*	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-

**Yönetim Kurulu'nun 29 Nisan 2020 tarihinde yapılan toplantısında, Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa eden Sn. Mehmet Türk'ün yerine, Sn. Özcal Korkmaz'ın; Yönetim Kurulu'nun 10 Temmuz 2020 tarihinde yapılan toplantısında, Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa eden Sn. İ.Hakkı Akşener'in yerine ise Sn. M. Karluk Çetinkaya'nın ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine karar verilmiştir.*

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr 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 dağıtım hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirketin 2019 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 25.03.2020 tarihinde 708,9 milyon TL sermaye karşılığı %73,94 oranında katılımla gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda, 2019 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve 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.

II- 1 OCAK-30 HAZİRAN 2020 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**EKONOMİK GELİŞMELER****Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler**

2019 sonunda Çin'de başlayan ve 2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyadaki ülke ekonomilerini oldukça olumsuz etkileyen Koronavirüs (COVID-19) salgını, ikinci çeyrekte de devam etmiş; bazı ülkelerde gözlenen hızlı vaka artışları salgında ikinci dalga riskini ve kısıtlamaların geri getirilme ihtimalini gündemde tutmuştur. Salgının neden olduğu ekonomik tahribata bağlı olarak uluslararası kuruluşlar bu yıla ilişkin daralma öngören tahminlerinde aşağı yönlü revizyona gitmiştir.

IMF "Küresel Ekonomik Görünüm" raporunun Haziran ayında açıkladığı güncellemesinde, 2020 yılı küresel ekonomik aktiveye ilişkin %3'lük daralma tahminini %4,9'a revize etmiştir. Kuruluş 2021 yılı için büyüme tahminini %5,8'den %5,4'e çekerken, yeni bir salgının büyümeyi %0,5 düzeyinde azaltabileceğine dikkat çekmiştir. Kuruluş, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerinde değişiklik yapmamış, Türkiye ekonomisinin 2020 yılında %5 daraldıktan sonra önümüzdeki yıl aynı oranında büyüyeceğini öngörmüştür.

Öte yandan, Dünya Bankası küresel ekonomide bu yıl %5,2 daralma, 2021'de %4,2 büyüme öngördüğünü açıklamış; Türkiye ekonomisinin ise gelişmekte olan ekonomilere paralel olarak bu yıl %3,8 daraldıktan sonra 2021'de %5 büyüyeceğini öngörmüştür.

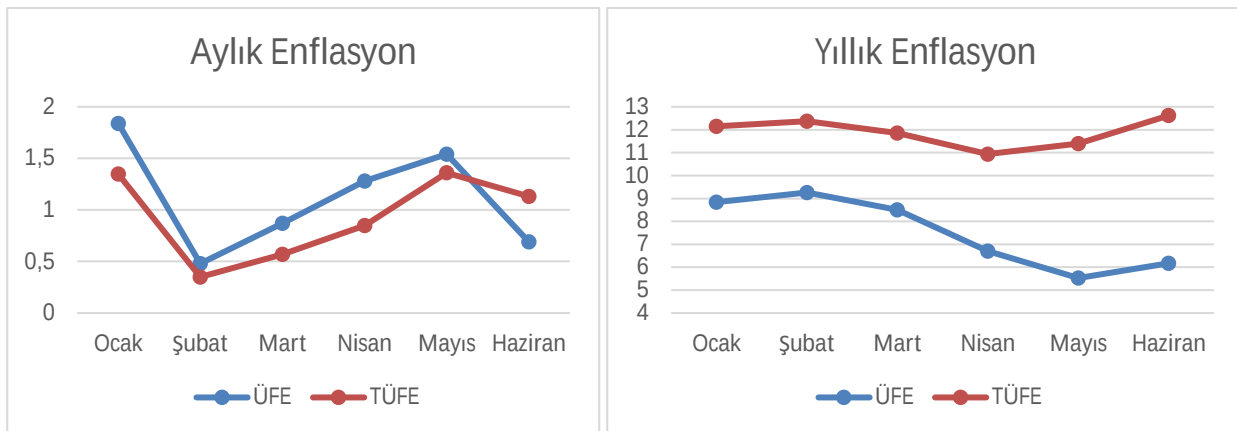
Bir diğer uluslararası kuruluş OECD ise salgının kontrol altına alınması durumunda küresel ekonominin bu yıl %6 oranında daralacağı, 2021'de %5,2 genişleyeceği öngörmüştür. İkinci dalganın yaşanacağını varsayıldığı senaryoda ise küresel ekonominin bu yıl %7,6 küçülmesi, 2021 yılında %2,8 büyümesi öngörülmüştür. Türkiye ekonomisinin de söz konusu senaryolar altında 2020 yılında sırasıyla %4,8 ve %8,1 oranlarında küçüleceği tahmin edilmiştir. Her iki senaryoda da dünya ekonomisinin pandemi öncesi seviyelere ulaşmasının uzun zaman alacağı ve krizin yaşam standartları, işsizlik ve yatırımlar üzerinde uzun vadeli olumsuz etkilerinin olacağı ifade edilmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Salgın etkisinin azalması sonrasında atılan normalleşme adımları Mayıs ayının ardından Haziran'da da güven endekslerine olumlu yansımıştır. Bu dönemde mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre 16,3 puan artarak 89,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Haziran ayında TÜFE, bir önceki aya göre %1,13 artarak, aylık bazda %0,65 yükseleceği yönündeki piyasa beklentilerinin üzerinde bir yükseliş kaydetmiştir. Bu dönemde yurt içi ÜFE artışı ise %0,69 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yıllık tüketici enflasyonundaki yukarı yönlü seyir Haziran ayında da devam ederken, TÜFE'deki artış %12,6 ile Ağustos 2019'dan bu yana en yüksek seviyesine ulaşmıştır. ÜFE 'deki yıllık artış ise %6,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.



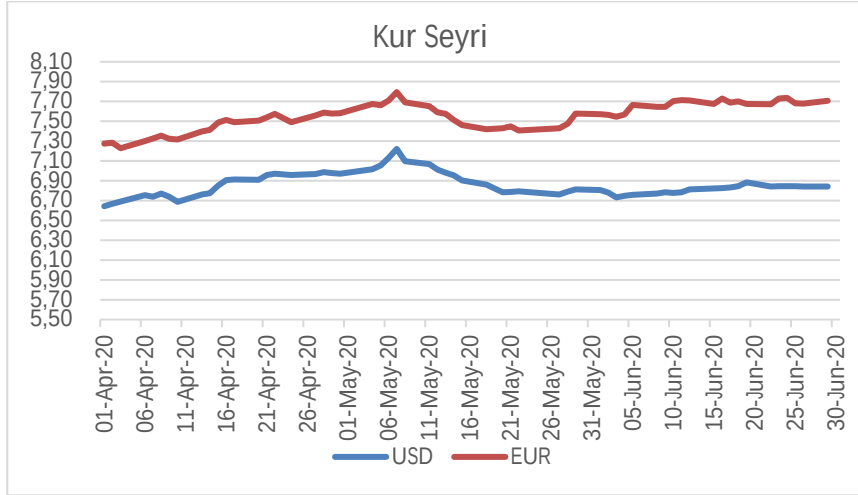
Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TCMB 25 Haziran'da gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında, politika faiz oranını değiştirmeyerek %8,25 seviyesinde tutmuştur. Toplantı sonrası yayımlanan notta kararın enflasyon görünümünü etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak verildiği belirtilmiş, Mayıs ayından itibaren kademeli normalleşme adımlarıyla birlikte iktisadi faaliyetin toparlanmaya başladığı ifade edilmiştir.

Salgın sonrası başlıca merkez bankalarının uygulamaya koydukları genişlemeci para politikalarını ikinci çeyrekte de sürdürmesine karşın Haziran ayında TL diğer gelişmekte olan ülke para birimleriyle birlikte değer kaybetmeye devam etmiştir. Pandeminin etkisiyle gelişmekte olan ülkelerden kaçan yabancı sermaye ve fonlar Türkiye'den de hızla çıkmış ve buna paralel olarak Türk Lirasında değer kaybı yaşanmıştır. Bu dönemde önceki çeyrek sonuna göre USD/TL %5; EUR/TL %7 oranında yükselmiş; Haziran ayını USD kuru 6,8422; EUR kuru 7,7082 ile tamamlamıştır.

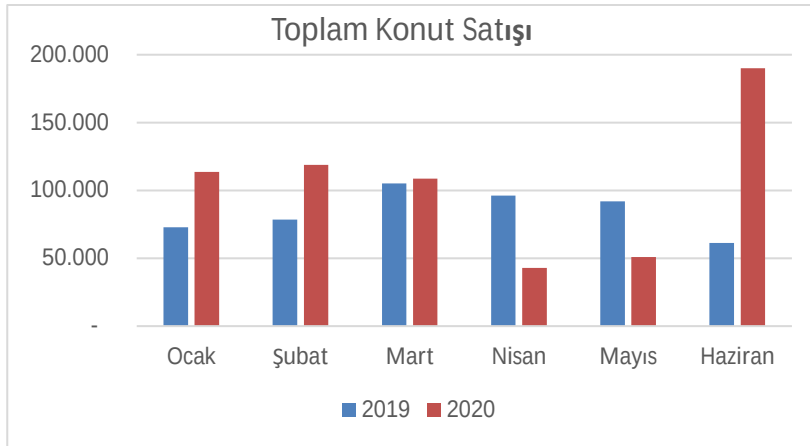


Kaynak: TCMB

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Konut Piyasası

2020 yılının ilk altı ayında, Türkiye genelinde yaşanan kredi oranlarındaki düşüş ve enflasyondaki iyileşmelere bağlı olarak konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %24 artış meydana gelmiş, toplamda 624.769 adet konut satılmıştır.

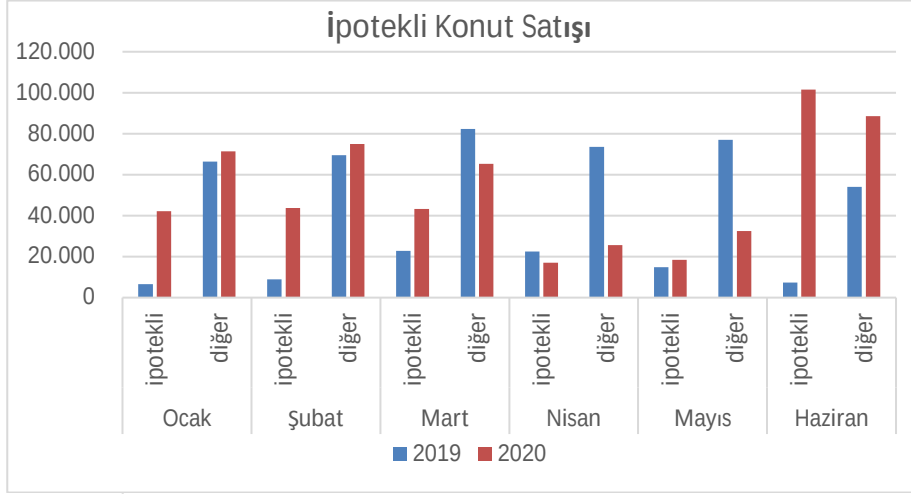


Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

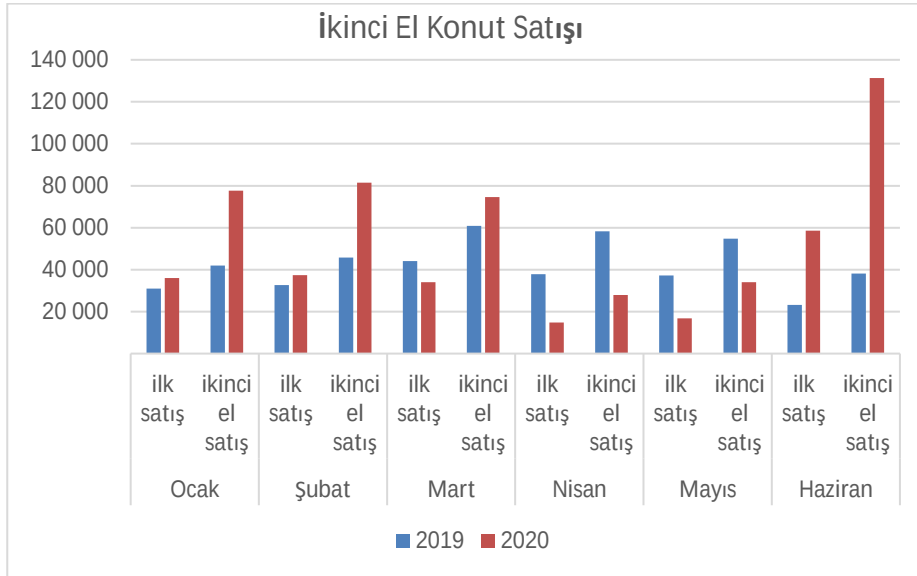
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2019 yılı ilk altı ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %16'sını ipotekli satışlar oluştururken, 2020 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %43'e çıkmıştır. İpotekli satışların sayısı, kredi faiz oranlarındaki düşüşe bağlı olarak, bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre %221 artarak 266.374 adet olarak gerçekleşmiştir. Özellikle Haziran 2020 döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1.287 oranında oldukça yüksek bir artış meydana gelmiş ve sadece ilgili ayda 101.504 adet ipotekli konut satışı gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2019 yılı ilk altı ayında %59 iken, 2020 yılı aynı döneminde %68'e yükselmiştir. İkinci el konut satışlarında artış kaydedilirken, ilk kez satılan konutlarda ise geçen yılın aynı dönemine göre azalış olmuş; 2019 yılı ilk altı ayında 206.154 konut ilk kez satılırken, 2020 yılı aynı dönemde ilk kez satılan konut sayısı %4,1 oranında azalarak 197.772 adet olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Kurdaki artış yabancıya konut satışlarını olumsuz etkilemiş ve yabancılara yapılan satışlarda 2019 ilk altı ayına göre, 2020'nin aynı döneminde %29 oranında bir azalış meydana gelmiştir. 2019 ilk altı ayında 19.952 adet yabancıya konut satışı yapılırken, 2020'nin aynı döneminde 14.262 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

Perakende Piyasası

Türkiye’de aktif AVM sayısı 436 civarında olup toplam kiralanabilir alan ise yaklaşık 13,2 milyon m²’dir.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; Ocak 2020 döneminde AVM’lerdeki perakende ciro endeksi, geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %27,3 oranında artış kaydetmiştir. Metrekare verimliliğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre en yüksek artış teknoloji kategorisinde gerçekleşmiştir.

Bununla birlikte Mart ayında başlayan Koronavirüs salgını sonrası sokağa çıkma sınırlandırmaları ve tedbirleri, tedarik zincirinin bozulması ve yavaşlaması gibi sebeplerden dolayı, salgından en çok etkilenen sektörlerin başında perakende piyasası olmuş; mağazalar ve AVM’lerde ziyaretçi sayısında ciddi bir düşüş yaşanmıştır.

Mart 2020’de 101,7 olan perakende sektörü güven endeksi, salgının Türkiye’de ekonomik ve sosyal hayatı sekteye uğratması ile Nisan 2020’de keskin bir düşüşle 75,2 olarak gerçekleşmiştir. Sektörde iş hacimleri %39,9 daralmış, mevcut mal stokları %9,7 azalmış, gelecek üç aylık iş hacmi satış beklentisi ise %50,8 daralmıştır.

Mayıs ayında normalleşmeye yönelik atılacak adımların açıklanması, perakende sektörünün güven endeksinin 79,0 seviyesine çıkarmıştır. Sektörün gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi %48,8 artmıştır.*

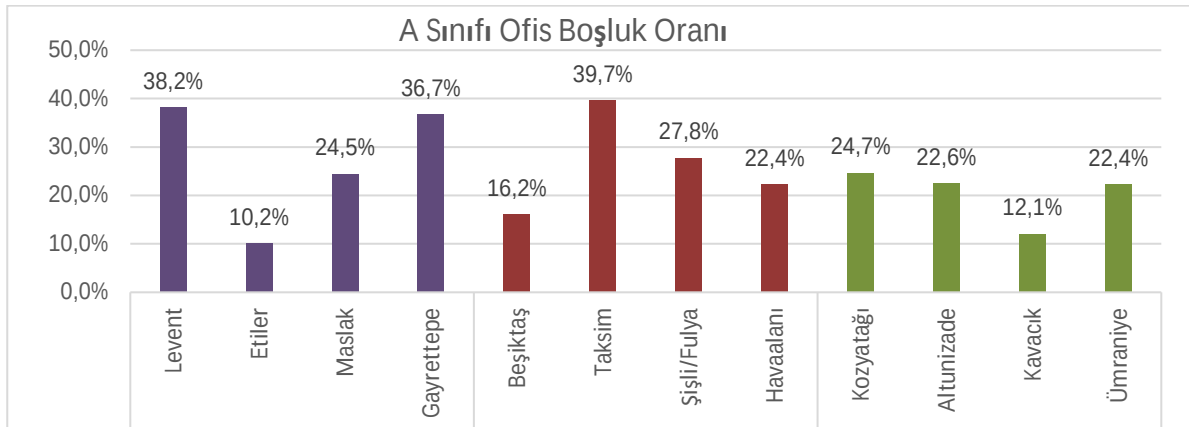
Ofis Piyasası

Tüm sektörleri etkileyen Koronavirüs salgını ofis piyasasını da olumsuz etkileyerek durma noktasına getirmiştir.

Merkezi İş Alanı (MİA)’nda A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %30,7, kira ortalaması ise yaklaşık 17,1 USD/ m²/ ay olarak kaydedilmiştir.

MİA Dışı-Avrupa’da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %24,4 olurken, kira ortalaması 10,9 USD/ m²/ ay olarak tespit edilmiştir.

Asya yakası ve özellikle Ataşehir bölgesi, MİA’ya göre düşük kira seviyelerinden dolayı ofis piyasasında son yıllarda daha çok tercih edilmeye başlamış ve yeni ofis inşaatları bu bölgede önceki yıllara göre artış göstermiştir. Bölgede boşluk oranları %21,4 kira ortalaması ise 12,8 USD/ m²/ ay civarında gerçekleşmiştir.**



*Kaynak: Avrupa Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi

**Kaynak: Propin

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

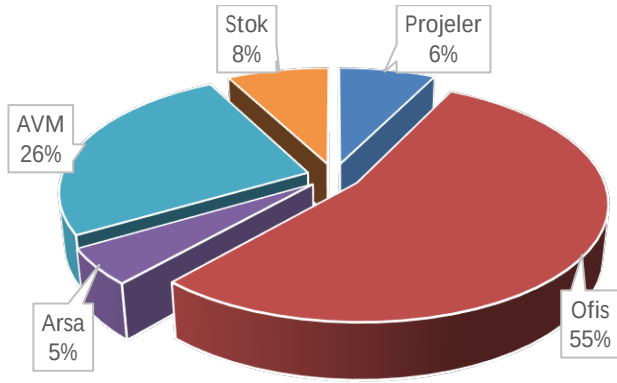
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.06.2020 tarihi itibarıyla portföy değeri 4.893 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2020	31.12.2019
Gayrimenkuller Toplamı	4.617.516	4.701.538
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	272.271	783.130
İştirakler	3.296	3.741
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	4.893.083	5.488.409

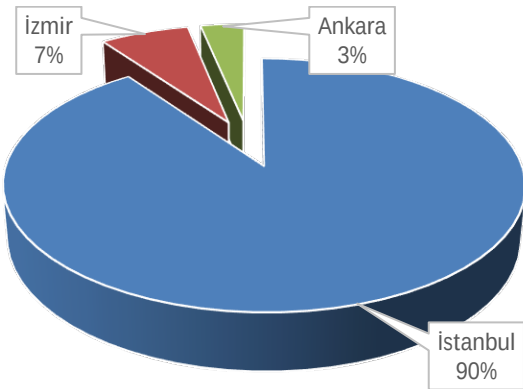
Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %94'ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %55 ofis, %26 perakende, %6 proje*, %8 stok* ve %5 arsa şeklindedir.

* Stok; İzmir Ege Perla, Topkapı İnistanbul ve Kartal Manzara Adalar için henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan üniteleri göstermekte olup, maliyet değeri alınmıştır. Projeler içerisinde yer alan Topkapı İnistanbul'un 4. Etapı maliyet değeri ile gösterilmiştir.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %90, İzmir %7, Ankara %3 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 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; %68 ofis, %32 AVM şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Dağılımı
Ofisler			2.546.366.000	67,8 %
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	16.12.2019	1.198.000.000	31,9 %
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	17.12.2019	1.024.536.000	27,3 %
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	05.12.2019	151.865.000	4,0 %
Maslak Binası	14.05.2001	05.12.2019	114.923.000	3,1 %
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	05.12.2019	57.042.000	1,5 %
Perakende			1.208.509.043	32,2 %
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	27.12.2019	614.479.043	16,4 %
Ege Perla Alışveriş Merkezi		27.12.2019	270.100.000	7,2 %
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	05.12.2019	202.139.000	5,4 %
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	17.12.2019	81.867.000	2,2 %
Tuzla Meydan Çarşı	8.12.2010	04.12.2019	23.700.000	0,6 %
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	13.11.2019	16.224.000	0,4 %
Toplam			3.754.875.043	100,0 %

Kira geliri yaratan taşınmazlarda ortalama kira süresi 5 yıl olup, kira süreleri, anlaşmanın veya yatırım modelinin türüne bağlı olarak farklılık gösterebilmektedir. Anahtar teslim gerçekleştirilen projelerde veya yap-işlet-devret modeli gibi yatırım modellerinde ise daha uzun süreler söz konusu olabilmektedir.

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 01.01.2020	25 Yıl / 1 Yıl	8.487.721 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.608.602 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.136.930 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	241.667 USD
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	470.972 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	358.497 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	239.237 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	222.038 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	83.098 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	78.466 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	38.303 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2019	1 Yıl	27.563 TL
Manzara Adalar Konut	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	10.297 TL

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

(**) Tabloda yer alan aylık kira değeri ½ Şirket payına düşen tutardır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konut Satış Bilgileri

Şirketin Topkapı İstanbul, Kartal Manzara Adalar ve İzmir Ege Perla Konut projelerinin satışları devam etmektedir.

İstanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 30.06.2020 itibarıyla toplam 2.717 adet ünitenin sözleşmeli satışı gerçekleşmiştir.

Konut kredi faizlerinde yaşanan düşüşe bağlı olarak, konut satışlarında hareketlenme yaşanmış olup, 30.06.2020 itibarıyla Manzara Adalar projesinde yer alan 975 konutun 648 adedi, Ege Perla projesindeki 243 taşınmazın ise 186 adedinin sözleşmeli satışı gerçekleşmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Konut Projesi

İş GYO ve Timur Gayrimenkul'ün (Nef) işbirliği kapsamında İstanbul'un en köklü yerleşim alanlarından biri olan Zeytinburnu ilçesinde geliştirilen İstanbul Konut Projesi, 2.724 adet konut ve 17 adet ticari üniteden oluşmaktadır. 4 ayrı proje olarak inşa edilen İstanbul'da yer alan konut ve ticaret alanlarının satışından toplamda 1.540 milyon TL hasılat elde edilmesi hedeflenmekte olup, projenin geliştirme maliyetinin finansman hariç 1,2 milyar TL düzeyinde olması beklenmektedir.*

Projede, 30 Haziran 2020 itibarıyla 2.420 adet konut ve ticari ünite alıcılarına teslim edilmiştir. Projede kalan ünitelerin yılsonuna kadar teslim edilmesi planlanmaktadır.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 31 Aralık 2019 tarihindeki Şirket payına düşen değeri 125.614.229 TL olarak belirlenmiştir.

* Söz konusu hasılat ve yatırım bedelleri toplam projeye ait veriler olup, Şirketimizin payı %50'sidir.

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 33.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana ve 70.000 m² inşaat alanına sahiptir.

Halihazırda kaba inşaatı tamamlanmış olan Proje'nin KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 380 milyon TL olması beklenmektedir. Projede yer alan ofis ve ticari ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık yaklaşık 45-50 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 27 Aralık 2019 tarihindeki değeri 210.047.000 TL olarak belirlenmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	19.11.2019	51.490.000	22%
Levent Arsası	11.10.1999	11.12.2019	7.161.458	3%
Tuzla Arsası	29.01.2016	20.12.2019	175.000.000	75%
Toplam			233.651.458	100%

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.
- **Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- Tuzla Arsası:** 62.655 m²'lik alana sahip olup; arsa üzerinde Şirketin geliştirmeyi planladığı Tuzla Konut Projesi, mevcut konjonktür dikkate alınarak, uygun yatırım koşulları oluşuncaya kadar ertelenmiştir.

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

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.06.2020
Döviz Varlıklar	32.760.393	12,03 %
Vadeli Döviz Tevdiat	32.760.393	12,03 %
TL Varlıklar	239.511.097	87,97 %
Vadeli TL Mevduat	5.511.158	2,02 %
Vadesiz TL Mevduat	635.439	0,23 %
Gayrimenkul Yatırım Fonu	222.804.647	81,83 %
Likit Fon	10.559.853	3,88 %
Genel Toplam	272.271.490	100 %

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 272.271.490 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %12'si vadeli döviz, %2'si vadeli TL mevduatlarından, %82'si gayrimenkul yatırım fonundan ve %4'ü de likit fondan oluşmaktadır.

Yılın başından itibaren yapılan kredi kapama işlemleri nedeniyle para ve sermaye piyasası araçları toplamı yıl sonuna göre %65 oranında azalmıştır. (31.12.2019: 783.130.386 TL).

Döviz tevdiat hesapları bilanço tarihindeki TCMB döviz alış kuru ile yatırım fonları ise bilanço tarihinde ilan edilen birim pay değeri ile değerlendirilmektedir. Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

iii. İştirakler:

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

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

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 1.870 milyon TL piyasa değeriyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %5,1'ini temsil etmektedir.

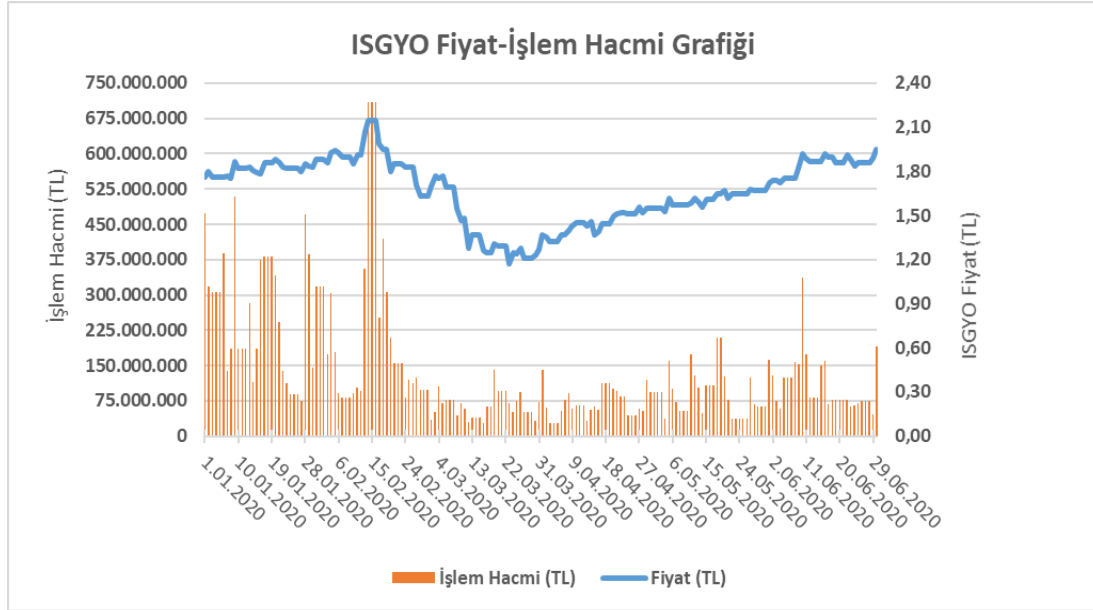
Yıldız Pazar Grup-2'de işlem gören Şirket hisse senedinin 2020 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 136,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Halihazırda BIST 100 Endeksinde işlem gören Şirket hisse senedi 01.07.2020 tarihinden itibaren (yılın 3.çeyreği için) BIST-50 endeksine dahil edilmiştir.

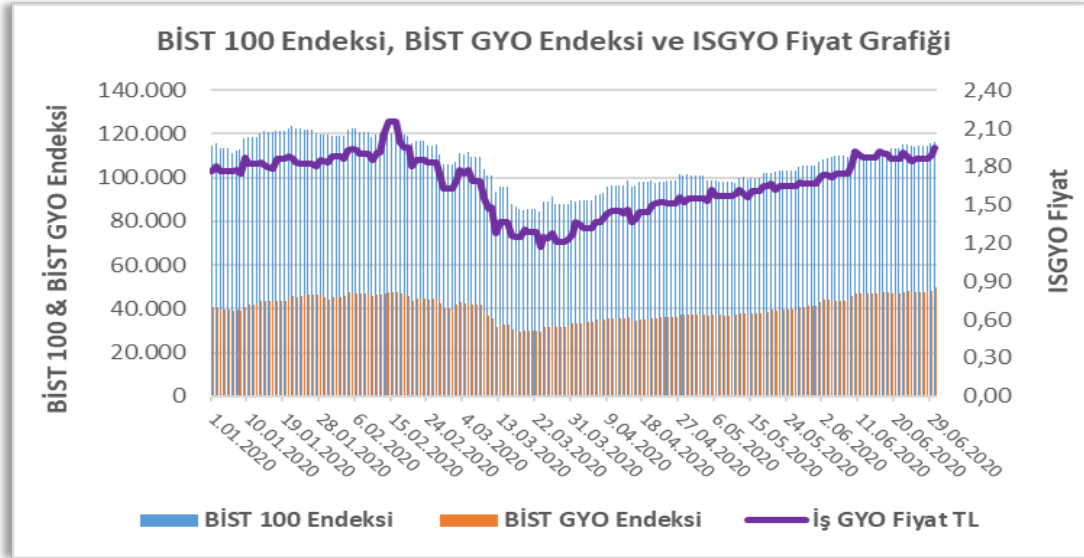
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2018	6,0	1,08
Ocak-Aralık 2019	15,1	1,76
Ocak-Haziran 2020	136,7	1,95

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2020 yılının ilk 6 aylık döneminde, 2019 yılsonuna göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %2, BİST GYO Endeksi yaklaşık %24 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %11 oranında değer kazanmıştır.



V-MALİ TABLOLAR

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.06.2020 tarihli mali tablolarımızda, aktif toplamımız geçen yıl sonuna göre yaklaşık %10,4 oranında azalarak 5.123 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2019: 5.716 milyon TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı %75, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %25'dir.

30.06.2020 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.275 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %88'lik bölümü finansal borçlardan oluşurken, %8'i ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avansları tutarından oluşmaktadır.

Şirketin 2020 yılı ilk altı ayında gelir tablosunda 11,9 milyon TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. (30.06.2019 yılı zararı: 18,5 milyon TL). Brüt satış karının toplam hasılatı oranı olan brüt kar marjı ise %45,4 oranında gerçekleşerek bir önceki aynı dönemine göre bir miktar azalmıştır. (30.06.2019: %47,3).

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.06.2020	31.12.2019
Toplam Varlıklar	5.123.221	5.716.357
Özkaynaklar	3.848.319	3.860.227
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.274.902	1.856.130
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	24,9%	32,5%
Net Finansal Borç	1.068.801	1.050.093
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	21,1%	19,7%
(Bin TL)	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Hasılat	219.935	248.537
Satışların Maliyeti	-120.045	-131.038
Brüt Kar	99.890	117.499
Faaliyet Karı	83.714	100.119
Net Dönem K/Z	-11.908	-18.540
Brüt Kar / Hasılat (%)	45,4%	47,3%
Net Kar / Hasılat (%)	-	-

ii) Finansal Borçlar

30.06.2020 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.118 milyon TL'dir. İlgili tutarın %73'ü kısa vadeli, %27'si uzun vadeli borçlanmalardır.

Toplam finansal borcun %64'lük kısmı banka kredilerinden, %28'lik kısmı tahvillerden, geri kalan %8'lik kısım ise finansman bonolarından oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %19'u döviz cinsinden olup, ilgili tutarın tamamı banka kredilerinden meydana gelmektedir. Geri kalan %81'lik TL cinsinden borçlanmanın %56'sı banka kredilerinden, %44'ü de tahvil ve bonolardan oluşmaktadır.

Yabancı para cinsinden kredinin maliyeti Libor+%4,25 olup, TL kredilerin maliyetleri ise %11,75-%13 aralığındadır. Tahvillerin maliyeti gösterge faiz+%2,50, Trlibor+%2,00, ya da %12,48 ve %14,88 oranlarında; bono maliyeti ise %8,50 oranındadır.

Yapılan korunma amaçlı türev işlemler sonrasında Şirketin 30.06.2020 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 29,6 milyon TL fazladır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi:

Risk yönetimi sistemi; Şirket faaliyetleriyle bütünleşik risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Şirketin risk yönetimi faaliyetleri İç Sistemler Birimi tarafından işletilmekte 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 sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm veya analiz sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

İç Kontrol ve Denetim Sistemi:

İç kontrol ve denetim sistemi; Şirketin faaliyetleri ile bu faaliyetlere ilişkin kontrollerin uygunluk, yeterlilik ve etkinliğini incelemek, kontrol etmek, izlemek, değerlendirmek ve sonuçları ilgili birimlere raporlamak üzere oluşturulmuştur. Şirketin iç kontrol faaliyetleri İç Sistemler Birimi bünyesinde yürütülmekte olup, iç kontrol sisteminde risk odaklı kontrol anlayışı benimsenmiştir. Bu kapsamda şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskleri en aza indirmek ve ortadan kaldırmak üzere geliştirilmiş olan kontroller ve bu kontrollerin yeterliliği iç kontrol faaliyetinin temelini oluşturmaktadır.

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

İşletmecisi Şirketler

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy Yönetim Şirketi

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

Aracı Kurum

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

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

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

VIII- DİĞER KONULAR

Dünyada ve ülkemizde yayılan COVID-19 küresel salgını ve salgına karşı alınan önlemler, salgına maruz kalan tüm ülkelerde operasyonlarda aksaklıklara yol açmış ve hem küresel olarak hem de ülkemizde ekonomik koşulları olumsuz yönde etkilemiştir.

Salgın nedeniyle, 20.03.2020 tarihinde Kanyon AVM, Ege Perla AVM ile diğer çarşı ve ticaret alanları (Kule Çarşı, Mallmarine ve Tuzla Meydan Çarşı) geçici süreyle hizmete kapatılmış ve 20.03.2020-31.05.2020 tarih aralığı için kapalı olan mağaza kiracılarından kira bedeli alınmamıştır.

Kapatılan taşınmazlar 01.06.2020 tarihinden itibaren kademeli olarak faaliyete açılmıştır. Ancak değişen tüketici alışkanlıkları, şirketlerin uzaktan çalışmaya devam etmeleri, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları vb. sebeplerden dolayı perakende sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

Şirketin 2020 yılı başında, tüm portföyünden elde etmeyi öngördüğü kira geliri 235 milyon TL olup, alınan kira destek kararları sonrasında bu tutar 215 milyon TL olarak revize edilmiştir. Salgının seyri ve süresi öngörülemediğinden, Şirket yönetimince alınan ve/veya alınacak kararların nihai etkisi izleyen dönem içerisinde daha net analiz edilebilecek ve gerekli açıklamalara 26 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilecektir.

Piyasadaki genel kanaat, koronavirüs salgını ve sonrasında oluşan belirsizliklerin gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine etkisinin kısa vadede net olarak ölçülebilir olmadığı ve belirsizliklerin azalmasına bağlı olarak yıl sonunda yapılacak değerlemelerde gerçeğe uygun değerlerdeki değişimin daha net olarak görülebileceği yönündedir.

30.06.2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 71'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 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 ve Sayısı	1.12.2019-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.12.2019-2019/6022
Değerleme Tarihi	17.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 1.106.403.000 TL / KDV DAHİL 1.305.555.540 TL
Sigorta Değeri(TL)	179.785.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2019-012
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	11.12.2019-2019/6397
Değerleme Tarihi	5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 151.865.000 TL / KDV DAHİL 179.200.700 TL
Sigorta Değeri(TL)	55.100.000 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	6.12.2019-İSGY-1910113
Değerleme Tarihi	16.10.2019-5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir İşhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 114.923.000 TL / KDV DAHİL 124.116.840 TL
Sigorta Değeri(TL)	20.969.586 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2019-İSGY-1910118
Değerleme Tarihi	16.10.2019-27.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 614.479.043 TL / KDV DAHİL 663.637.367 TL
Sigorta Değeri(TL)	39.897.947 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2019-009
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.11.2019-2019/5929
Değerleme Tarihi	13.11.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 16.224.000 TL / KDV DAHİL 19.144.320 TL
Sigorta Değeri(TL)	8.125.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	6.12.2019-İSGY-1910119
Değerleme Tarihi	16.10.2019-5.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta,21 Ada,102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m2 betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARİÇ 202.139.000 TL / KDV DAHİL 238.524.020 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	26.08.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2019 19_400_323
Değerleme Tarihi	16.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 1.198.000.000 TL / KDV DAHİL 1.293.840.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	304.410.045 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşısı
Talep Tarihi ve Sayısı	16.10.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	09.12.2019 19_400_307
Değerleme Tarihi	04.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı 21.305,29 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 23.700.000 TL / KDV DAHİL 25.596.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.285.536 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2019-İSGY-1910114
Değerleme Tarihi	16.10.2019-27.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 330.363.000 TL / KDV DAHİL 355.938.250 TL
Sigorta Değeri(TL)	57.606.841 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	06.12.2019-İSGY-1910115
Değerleme Tarihi	16.10.2019-05.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta, 408 Ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m2 parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 57.042.000 TL / KDV DAHİL 61.605.360 TL
Sigorta Değeri(TL)	5.014.671 TL

Değerleme Konusu	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.11.2019-007
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.11.2019-2019/5011
Değerleme Tarihi	14.11.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 51.490.000 TL / KDV DAHİL 60.758.250 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	06.06.2020-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.07.2020 2020/İSGYO/003
Değerleme Tarihi	07.07.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 288.976.000 TL / KDV DAHİL 317.683.980 TL
Sigorta Değeri(TL)	128.833.512 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	1.12.2019-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	11.12.2019-2019/5898
Değerleme Tarihi	06.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 7.161.457,74 TL / KDV DAHİL 8.450.520,13 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2019-ISGY-1910116
Değerleme Tarihi	16.10.2019-26.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 210.047.000 TL / KDV DAHİL 247.855.460 TL
Sigorta Değeri(TL)	143.022.012 TL

Değerleme Konusu	Topkapı İstanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.10.2019
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	31.12.2019-ISGY-1910117
Değerleme Tarihi	16.10.2019-30.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 125.614.229 TL / KDV DAHİL 125.821.478 TL
Sigorta Değeri(TL)	26.966.009 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	20.11.2019
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2019 19_400_322
Değerleme Tarihi	16.12.2019
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 175.000.000 TL / KDV DAHİL 206.500.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	272.271.490	783.130.387
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.588.957.483	4.663.898.512
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.296.424	3.741.256
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	1.175.000	--
Diğer varlıklar		257.520.706	265.586.731
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.123.221.103	5.716.356.886
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.118.267.535	1.438.508.447
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	6.734.251	4.980.218
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	3.848.319.389	3.860.227.078
Diğer kaynaklar		149.899.928	412.641.143
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.123.221.103	5.716.356.886
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
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)	38.906.990	383.923.445
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)	59.156.433	58.651.459
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	3.296.424	3.741.256
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	43.792.418	40.671.104
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)	49.466.843	388.415.384

(*) 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 işletmeciler şirketi kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

(**) Söz konusu tutar Şirket'in iştiraki Kanyon Yön. İsl. Paz. A.Ş.'den temettü alacağıdır.

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019	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	III-48.1. Md. 24 / (a), (b)	90%	82%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	5%	14%	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)	1%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	30%	38%	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)	1%	7%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	7%	Azami %10