

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

30 HAZİRAN 2021
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

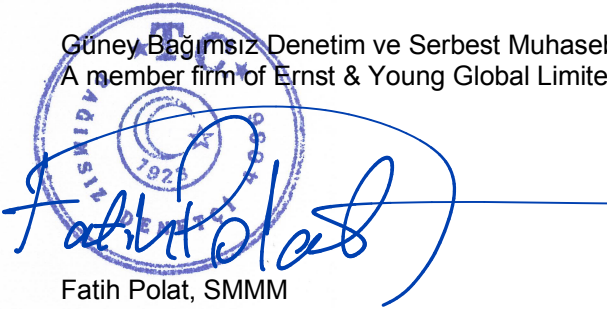
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2021 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 3 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

3 Ağustos 2021
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 2021 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	7
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	11
• İştirakler	11
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	11
V- Mali Tablolar	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 2021 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 30.06.2021 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 artırımı 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.	484.271.902	50,51%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11%
Diğer	406.326.384	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 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Sezgin Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Murat Karluk Çetinkaya	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
Neşe Gülden Sözdinler	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Özcal Korkmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-

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 2020 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 24.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda, 2020 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 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ**EKONOMİK GELİŞMELER****Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler**

Haziran ayında Covid-19 aşılımları küresel ölçekte hız kazanmıştır. Aşılamadaki artışla beraber birçok ülke normalleşme adımlarına devam etmiş ancak yeni bir varyantın ortaya çıkması pandemide dördüncü dalga endişelerini de beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte, aşıların büyük bir bölümünün yeni varyantlara karşı da etkili olduğu yönündeki açıklamaların endişeleri hafiflettiği gözlenmektedir. Türkiye'de de Haziran ayında aşılımlar ivme kazanmış ve Temmuz itibarıyla salgın kapsamındaki tüm kısıtlamalara son verilmiştir.

Dünya genelindeki normalleşme adımlarıyla birlikte, OECD Mayıs raporunda, küresel büyüme beklentisini 2021 yılı için %5,6'dan %5,8'e, 2022 yılı için de %4,0'dan %4,4 seviyesine yükseltmiştir. Dünya Bankası ise 2021 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini %4,1'den %5,6'ya yükseltmiştir.

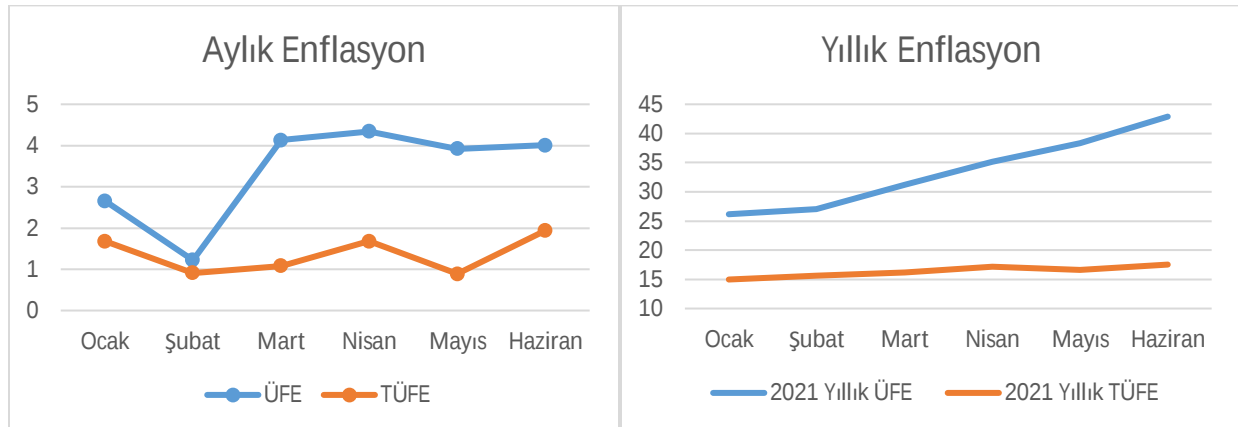
Küresel ekonomide yapılan yukarı yönlü revize Türkiye için geçerli olmamıştır. Bu kapsamda OECD Türkiye için 2021 ekonomik büyüme beklentisini %5,9'dan %5,7'ye düşürürken; 2022 büyüme beklentisini yükseltmiş ve %3,0'dan %3,4'e çıkarmıştır. IMF ise Haziran raporunda, Türkiye için ekonomik büyüme beklentisini 2021 yılı için %5,75, 2022 yılı için %3,3 olarak revize etmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, salgın etkisinin yarattığı ekonomik dalgalanmalar sebebiyle Nisan ayında 80,2'ye; Mayıs ayında 77,3'e; atılan normalleşme adımları sonrası ise Haziran ayında 81,7'ye yükselmiştir.

Tüketici fiyatları Haziran'da aylık bazda %1,94 oranında artarak piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşmiştir. Piyasa beklentisi TÜFE'de aylık artışın %1,5 seviyesinde olacağı yönündeydi. Aynı dönemde ÜFE aylık bazda %4,01 artarak hızlı yükseliş eğilimini devam ettirmiştir.

Mayıs ayında %16,59 düzeyine gerileyen yıllık TÜFE enflasyonu Haziran'da yeniden yükselmiş ve %17,53 ile yaklaşık iki yılın en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Bu dönemde yıllık ÜFE enflasyonu da yükselişini sürdürerek %42,89 ile Ekim 2018'den bu yana en yüksek seviyesine çıkmıştır.



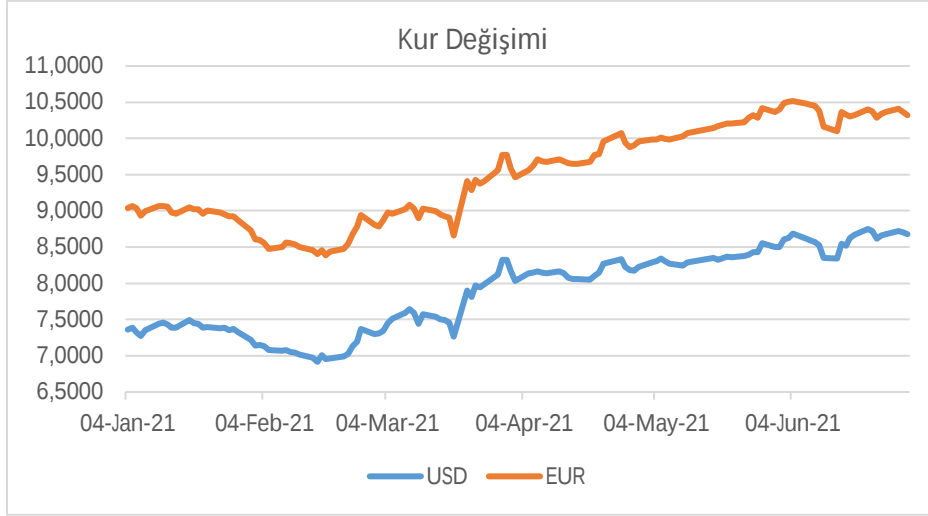
Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TCMB 17 Haziran'da gerçekleştirdiği toplantısında, politika faizini piyasa beklentisi paralelinde %19 seviyesinde tutmuştur. Toplantı sonrası yapılan açıklamada, enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler dikkate alınarak, Nisan ayında açıklanan Enflasyon Raporu tahmin patikasındaki belirgin düşüş sağlanana kadar para politikasındaki mevcut sıkı duruşun kararlılıkla sürdürüleceği vurgulanmıştır.

Haziran ayında ABD dolarının güçlenmesi çoğu gelişmekte olan ülkenin para biriminde değer kaybına neden olurken, USD/TL kuru yılsonuna göre %19 yükselerek Haziran ayını 8,71 seviyesinden tamamlamıştır. EUR/TL kuru ise yılsonuna göre %15 yükselerek Haziran ayını 10,36 seviyesinden tamamlamıştır.

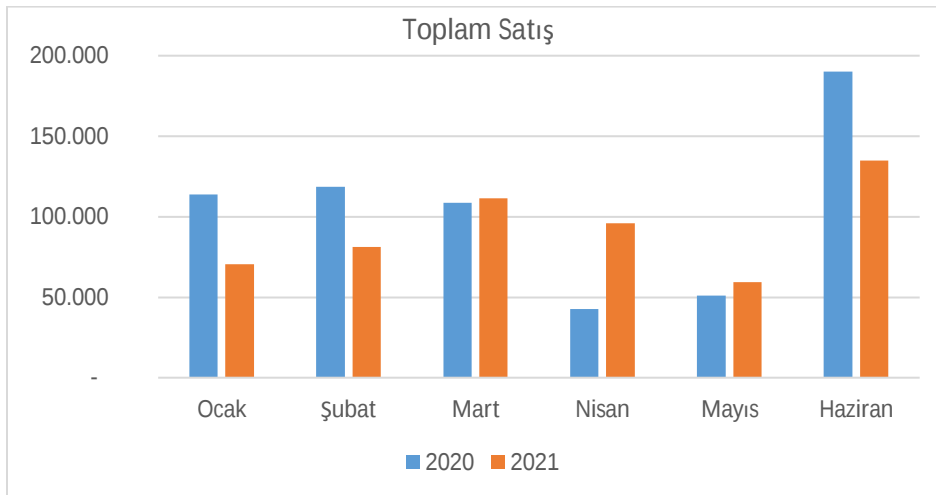


Kaynak: TCMB

Gayrimenkul Sektörü

Pandemi sürecinin konut satışları üzerindeki negatif etkisi 2021 yılı ilk yarısında da devam etmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2021 yılının ilk altı ayında, salgın ve ekonomideki olumsuzluklara bağlı olarak konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %12 azalış meydana gelmiş, toplamda 552.810 adet konut satılmıştır.

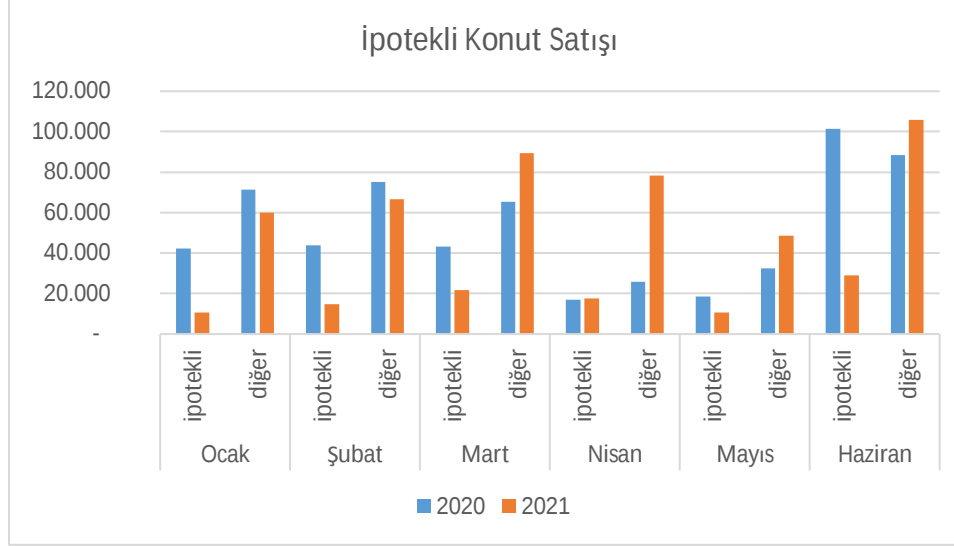


Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

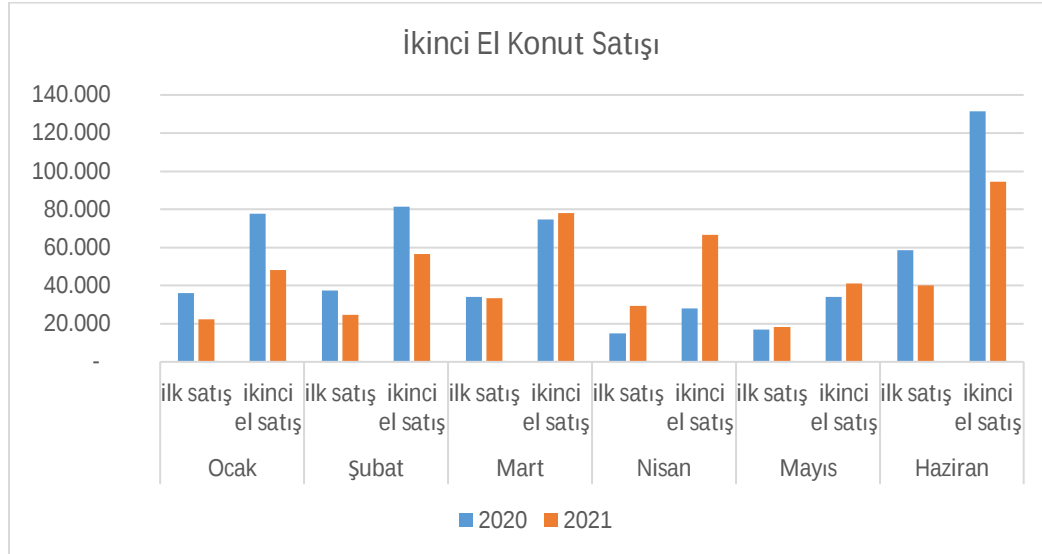
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2020 yılı ilk altı ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %43'ünü ipotekli satışlar oluştururken, 2021 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %19'a gerilemiştir. İpotekli satışların sayısı, kredi faiz oranlarındaki artışa bağlı olarak, 2021 yılı ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %61 azalarak 104.168 adet olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2020 yılı ilk yarısında %68 iken, 2021 yılı aynı döneminde fazla değişmeyerek %70'e yükselmiştir. İlk kez satılan konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2020 yılı ilk yarısında %32 iken, 2021 yılı aynı döneminde %30'a düşmüştür. 2021 yılı ilk yarıda %15 azalışla 167.878 adet konut ilk kez satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Kurdaki artışla birlikte, pandeminin kontrol altına alınmasına ve normalleşme adımlarına bağlı olarak yabancıya konut satışlarında cari altı aylık dönemde, önceki aynı döneme göre %44 oranında bir yükselme meydana gelmiştir. 2020 yılının ilk altı ayında 14.262 adet konut yabancıya satılırken, 2021 yılının aynı döneminde 20.488 adet konut satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende sektörüne bakıldığında, satın alma gücündeki düşüşün ve pandemi kısıtlarının cirolar ve ziyaretçi trafiği üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, büyük kısmında tam kapanma tedbirlerinin uygulandığı Mayıs 2021 döneminde, Nisan 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %31,5 oranında azalarak 187 puana gerilemiştir. Metrekare verimlilik endeksi ise Mayıs 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %367,5 oranında artarak 187 puana yükselmiştir.

Ziyaretçi sayısı endeksi Mayıs 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında %166,7 oranında artarak 24 puana yükselmiştir.

Faaliyetleri kısıtlanan ve ciro kaybına uğrayan perakende kiracılarına sağlanan desteklerin bir süre daha devam edeceği öngörülmektedir.

Pandeminin ofis pazarındaki olumsuz etkileri 2021 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Salgına karşı alınan tedbirler kapsamında, şirketlerin kısmen veya tamamen uzaktan çalışmaya devam ettikleri bu dönem, ofis talebinin ve buna bağlı kiralama işlemindeki hacmin zayıf seyrettiği bir dönem olarak geride kalmıştır. TL'deki değer kaybı ile birlikte bakıldığında, söz konusu durum dolar bazlı ofis kiralalarında erime ile sonuçlanmaktadır. İzleyen dönemde, salgının ve aşılama sürecinin seyri ile yatırım ortamındaki gelişmeler ofis piyasasını şekillendirecek temel unsurlar olarak izlenecektir.

Hâlihazırda değişmeye başlamış olan ve önümüzdeki dönemlerde de değişiklik göstermeye devam etmesi beklenen çalışma modelleri ve ofis kullanım şekillerinin netleşmesine kadar geçecek dönemde, ofis pazarına ilişkin belirsizliklerin devam edeceği öngörülmektedir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

30.06.2021 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 5.050 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

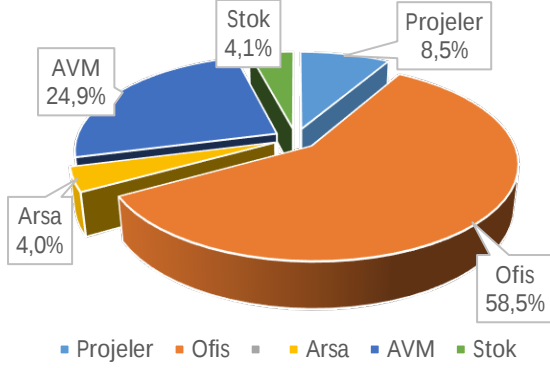
PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2021	31.12.2020
Gayrimenkuller Toplamı	4.768.400	4.737.468
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	277.075	289.728
İştirakler	4.458	4.285
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	5.049.933	5.031.481

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

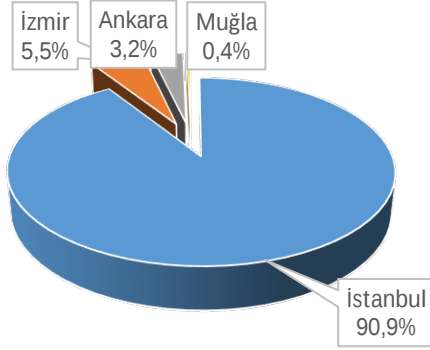
30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %58,5 ofis, %24,9 perakende, %8,5 proje, %4,1 stok* ve %4,0 arsa şeklindedir.

* Stok; İzmir Ege Perla, Kartal Manzara Adalar ve Topkapı İnistanbul için henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan üniteleri göstermekte olup, maliyet değeri alınmıştır.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %90,9; İzmir %5,5; Ankara %3,2 ve Muğla %0,4 şeklindedir.

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %70 ofis, %30 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			2.789.444.000	70,3 %
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	28.12.2020	1.339.000.000	33,7 %
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	24.12.2020	1.091.484.000	27,5 %
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	09.12.2020	154.745.000	3,9 %
Maslak Ofis Binası	14.05.2001	18.11.2020	130.385.000	3,3 %
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	09.12.2020	73.830.000	1,9 %
Perakende			1.185.737.447	29,7 %
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	29.12.2020	580.258.447	14,6 %
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	18.12.2020	245.330.000	6,2 %
Ege Perla Alışveriş Merkezi	27.12.2010	29.12.2020	235.000.000	5,9 %
İş Kuleleri-Kule Çarşı	11.10.1999	24.12.2020	82.119.000	2,1 %
Tuzla Meydan Çarşı	8.12.2010	23.12.2020	25.095.000	0,5 %
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	10.12.2020	17.935.000	0,4 %
Toplam			3.975.181.447	100,0 %

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2021	25 Yıl / 1 Yıl	9.530.014 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.391.937 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.218.312 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	283.333 USD
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	526.042 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	460.645 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	306.262 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	250.536 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	92.380 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	86.798 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	51.067 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2020	1 Yıl	30.735 TL
Manzara Adalar Konut	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	7.312 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

Şirketin Topkapı İstanbul, Kartal Manzara Adalar, İzmir Ege Perla ve Ömerli Kasaba Evleri konut projelerinin satışları devam etmektedir.

İstanbul projesinde toplam 2.724 adet konut, 17 adet ticari ünite yer almakta olup, 30.06.2021 itibarıyla toplam 2.720 adet konut ve 17 adet ticari ünite olmak üzere toplam 2.737 adet ünitenin satışı gerçekleşmiştir.

30.06.2021 itibarıyla Manzara Adalar projesinde yer alan 975 konutun 836 adedi, Ege Perla Projesinde ise toplam 243 üniteden 209 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılında satışa çıkarılan Ömerli Kasaba Evleri konut projesinde 16 adet villa yer almakta olup haziran sonu itibarıyla 14 adet villa sözleşmeli olarak satılmıştır.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 32.300 m² kiralanabilir/satılabilir alana ve 71.000 m² inşaat alanına sahiptir.

İnşaatı devam eden Proje'nin KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 370 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 10 Aralık 2020 tarihindeki değeri 248.795.000 TL olarak belirlenmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Ömerli Kasaba Evleri Projesi

Pandemi sonrası konut sektöründe tüketici tercihlerinin değişmekte olduğu; bahçe, balkon, teras gibi daha çok yaşam alanı sunan konutların tercih edildiği gözlemlenmiştir. Bu alandaki potansiyeli değerlendirmek adına İstanbul-Ömerli'de yapılan arsa yatırımları sonrasında, 2021 yılının ilk çeyreğinde 16 villadan oluşan butik bir villa projesine başlanmıştır.

İnşaat çalışmaları devam eden Projenin Haziran 2022'de tamamlanması beklenmektedir. 30.06.2021 itibarıyla, 16 adet villanın 14 adedinin satışı tamamlanmış olup, Projeden toplamda yaklaşık 120 milyon TL hasılat elde edilmesi planlanmaktadır.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 5 Mart 2021 tarihindeki değeri 24.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

Altunizade Konut Projesi

Şirket portföyünde yer alan ve mülkiyetinin %50'si Şirkete, %50'si Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye (TECİM) ait olan Altunizade arsası üzerinde 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşan Proje geliştirilmesi planlanmaktadır.

92 adet konut ve 6.522 m² satılabilir/kiralanabilir ofis ve ticaret alanından oluşması planlanan Projenin yapı ruhsatı alınmış olup, proje arsasında kazı-iksa çalışmalarına başlanmıştır. Yılın son çeyreğinde satışa sunulması planlanan Projenin 2023 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Projenin, Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 29 Haziran 2021 tarihli ekspertiz raporunda Şirket payına düşen değeri 107.950.000 TL olarak belirlenmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Levent Arsası	11.10.1999	10.12.2020	7.969.989	4%
Tuzla Arsası	29.01.2016	09.12.2020	185.000.000	96%
Toplam			192.969.989	100%

- Levent Arsası: İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- Tuzla Arsası: 62.655 m²'lik alana sahip olup; arsa üzerinde Şirketin geliştirmeyi planladığı Tuzla Konut Projesi, 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.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.06.2021
Döviz Varlıkları	42.946.774	15,5 %
Vadeli Döviz Tevdiatı	39.489.884	14,3 %
Vadesiz Döviz Tevdiatı	3.456.890	1,2 %
TL Varlıkları	234.128.104	84,5 %
Vadesiz TL Mevduatı	268.576	0,1 %
Likit Fon	4.662.365	1,7 %
Gayrimenkul Yatırım Fonu	229.197.163	82,7 %
Genel Toplam	277.074.878	100 %

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 277.074.878 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %14'ü vadeli döviz tevdiatından, %83'ü gayrimenkul yatırım fonundan ve %2'si de likit fon yatırımından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %4 oranında azalmıştır. (31.12.2020: 289.728.049 TL).

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

iii. İştirakler:

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

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

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

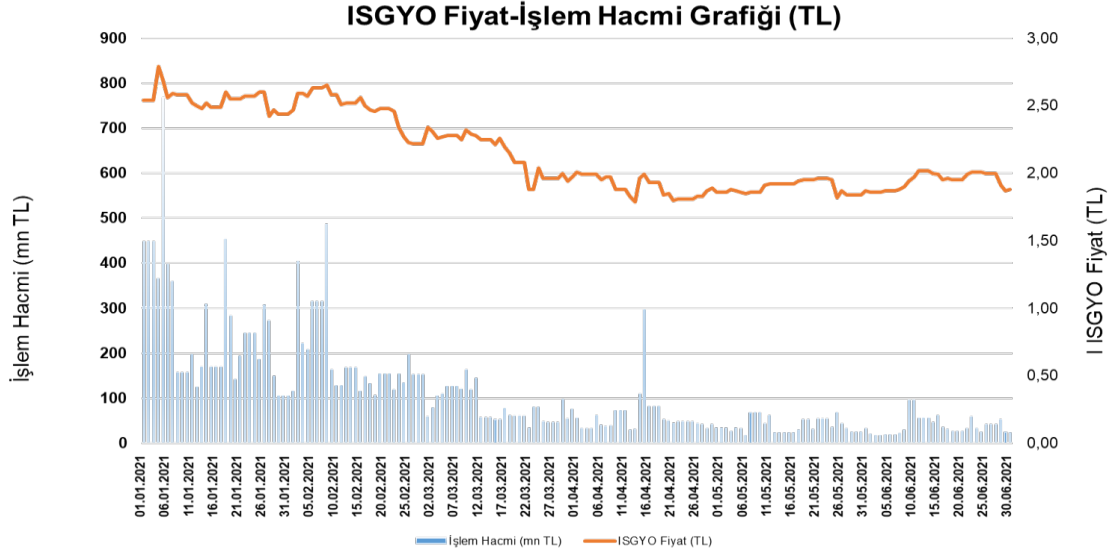
30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 1.802 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2021 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 111,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

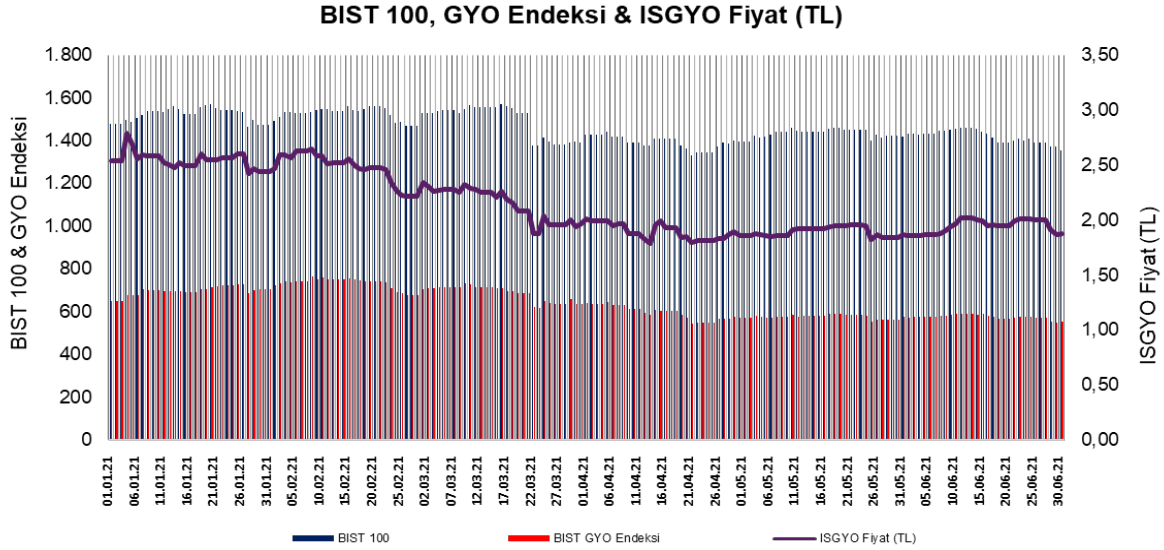
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2020	148,9	2,54
Ocak-Haziran 2021	111,2	1,88

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2021 yılının ilk 6 aylık döneminde, 2020 yılsonuna göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %8, BİST GYO Endeksi yaklaşık %15 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %26 oranında değer kaybetmiştir.



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 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.06.2021 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre bir miktar artarak 5.286 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2020: 5.225 milyon TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı %78, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %22'dir.

30.06.2021 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.160 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %91'lik bölümü finansal borçlardan oluşurken, %6'sı ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avansları tutarından oluşmaktadır.

Şirketin 2021 yılı ilk altı ayında gelir tablosunda, net finansman gideri kaynaklı olarak 4,6 milyon TL net dönem zararı gerçekleşmiştir. (30.06.2020 yılı zararı: 11,9 milyon TL). Diğer yandan, Şirketin brüt kar marjı ile faaliyet karı marjında önceki yılın aynı dönemine göre artış meydana gelmiştir.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30/06/2021	31/12/2020
Toplam Varlıklar	5.286.207	5.225.405
Özkaynaklar	4.126.340	4.130.954
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.159.868	1.094.452
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	21,9	20,9
Net Finansal Borç	1.011.873	953.823
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	19,3	18,5
(Bin TL)	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Hasılat	165.916	219.935
Satışların Maliyeti	-66.290	-120.045
Brüt Kar	99.626	99.890
Faaliyet Karı	83.221	83.714
Net Dönem K/Z	-4.614	-11.908
Brüt Kar / Hasılat (%)	60,0	45,4
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	50,1	38,0

ii) Finansal Borçlar

30.06.2021 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.060 milyon TL'dir. İlgili tutarın %89'u kısa vadeli, %11'i uzun vadeli borçlanmalardır.

Toplam finansal borcun %57'lik kısmı banka kredilerinden, %43'lük kısmı finansman bonolarından oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %18'i döviz cinsinden olup, ilgili tutarın tamamı banka kredilerinden meydana gelmektedir. Geri kalan %82'lik TL cinsinden borçlanmanın %47'si banka kredilerinden, %53'ü de bonolardan oluşmaktadır.

Yabancı para cinsinden kredinin maliyeti Libor+%4,25 olup, TL kredilerin maliyetleri ise %13-%20,15 aralığındadır. Finansman bonolarının maliyeti ise %19,05-19,35 aralığındadır.

Yapılan korunma amaçlı türev işlemler sonrasında Şirketin 30.06.2021 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 39 milyon TL fazladır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 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 A.Ş.	50
İş GYO A.Ş.	50
Faaliyet Konusu	Tesis yönetimi ve işletimi (Teknik hizmetler, bina yöneticiliği, temizlik, güvenlik, peyzaj, otopark işletimi)
Hizmet Kapsamı	Portföydeki varlıkların temizlik, güvenlik, bakım, genel idare vb. hizmetler ile otopark işletimi

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 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 değerleme 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

COVID-19 küresel salgınının 2020 yılında başlayan etkileri 2021 yılının ilk yarısında devam etmiştir. Şirket pandeminin seyrine göre alınması gereken tüm tedbirleri almaya devam etmektedir.

Şirket kira gelirlerinin sürdürülebilir olması, pandemi döneminde kiracı karmasının korunması ve ticari ilişkilerin desteklenmesi amacıyla 2021 yılının ilk altı aylık döneminde de Şirket portföyünde bulunan alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanı kiracılarına değişen oranlarda kira desteği sağlamaya devam etmiştir.

Salgının seyri ve aşılma sürecindeki gelişmeler 2021 yılında da belirsizliğini koruduğundan, Şirketin tüm portföyünden elde etmeyi planladığı kira gelirinin 210-230 milyon TL arasında olacağı öngörülmektedir.

Söz konusu sürecin faaliyetlerimiz ve finansallarımız üzerindeki etkilerine 26 no'lu finansal tablo dipnotunda yer verilecektir.

30.06.2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 68'dir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket, 14 Temmuz 2021 tarihinde 124 gün vadeli 130.000.000 TL nominal değerli finansman bonusu ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen finansman bonosunun itfa tarihi 15 Kasım 2021'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	26.11.2020
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2020-20 400 290
Değerleme Tarihi	22.12.2020
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 1.339.000.000 TL / KDV DAHİL 1.580.020.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	375.715.139 TL

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-013
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-2020/7662
Değerleme Tarihi	24.12.2020
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 HARIÇ 1.173.603.000 TL / KDV DAHİL 1.384.851.540 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7663
Değerleme Tarihi	9.12.2020
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 HARIÇ 154.745.000 TL / KDV DAHİL 182.599.100 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2020-İSGY-2010040
Değerleme Tarihi	3.11.2020-18.11.2020
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 HARIÇ 130.385.000 TL / KDV DAHİL 153.854.300 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-007
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7659
Değerleme Tarihi	9.12.2020
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 73.830.000 TL / KDV DAHİL 87.119.400 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-İSGY-2010042
Değerleme Tarihi	3.11.2020-29.12.2020
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 HARIÇ 580.258.447 TL / KDV DAHİL 684.704.967 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2020-ISGY-2010043
Değerleme Tarihi	10.11.2020-18.12.2020
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 HARIÇ 245.330.000 TL / KDV DAHİL 289.489.400 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-ISGY-2010041
Değerleme Tarihi	4.11.2020-29.12.2020
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 277.317.000 TL / KDV DAHİL 327.234.060 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşısı
Talep Tarihi ve Sayısı	26.11.2020
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2020-20_400_289
Değerleme Tarihi	23.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 Ada, 2 Parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm.
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 25.095.000 TL / KDV DAHİL 29.612.100 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.651.638 TL

Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-009
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7661
Değerleme Tarihi	10.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m2 arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 17.935.000 TL / KDV DAHİL 21.163.300 TL

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-012
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7665
Değerleme Tarihi	10.12.2020
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 248.795.000 TL / KDV DAHİL 293.578.100 TL

Değerleme Konusu	Altunizade Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.06.2021-001
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.06.2021-2021/2786
Değerleme Tarihi	24.06.2021
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 107.950.000 TL / KDV DAHİL 127.381.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

Değerleme Konusu	Ömerli Kasaba Evleri Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	02.02.2021
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	08.03.2021-ISGY-2102012
Değerleme Tarihi	03.02.2021-05.03.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 115 Ada, 5 Parselde kayıtlı 15.313,76 m2 yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç / KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 24.600.000 TL / KDV DAHİL 29.028.000 TL

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	5.10.2020-006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2020-2020/İSGYO/006
Değerleme Tarihi	16.12.2020
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, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç / KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 191.567.000 TL / KDV DAHİL 212.323.260 TL
Sigorta Değeri(TL)	84.331.464 TL

Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	5.10.2020-007
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2020-2020/İSGYO/007
Değerleme Tarihi	18.12.2020
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 16.674.000 TL / KDV DAHİL 16.925.265 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.453.312 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	26.11.2020
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-20_400_291
Değerleme Tarihi	9.12.2020
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 185.000.000 TL / KDV DAHİL 206.500.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	5.10.2020-008
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.12.2020-2020/İSGYO/008
Değerleme Tarihi	22.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m2 yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç / KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 45.402.750 TL / KDV DAHİL 53.575.245 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7664
Değerleme Tarihi	10.12.2020
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 7.969.989 TL / KDV DAHİL 9.404.586,78 TL

Ek 2 : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	47.877.715	59.156.089
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve		4.974.660.268	4.926.492.769
B sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)		
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.457.613	4.285.294
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	1.175.000
Diğer varlıklar		259.211.823	234.296.315
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.286.207.419	5.225.405.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.059.751.061	1.012.978.906
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	6.779.111	6.748.121
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	4.126.339.523	4.130.953.807
Diğer kaynaklar		93.337.725	74.724.633
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.286.207.419	5.225.405.467
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
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)	43.215.350	57.067.882
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	8.018.379	77.744.989
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	4.457.613	4.285.294
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	35.173.384	43.731.304
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)	47.877.715	59.156.089

(*) 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 ilişkilerindeki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2021 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. İşl. Paz. A.Ş.'den temettü alacağıdır.

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020	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)	94%	94%	Azami %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	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%	1%	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	27%	26%	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%	1%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	1%	Azami %10