

iş GYO



FAALİYET RAPORU 2021

İÇİNDEKİLER

Sunuş

KISACA İŞ GYO	1
BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER	2
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	5
İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIR BAŞLARI	6
YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI	8
GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI	10
YÖNETİM KURULU	12
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI	19
İCRA KURULU	20
2021 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	22
2021 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ	24
STRATEJİMİZ	27

YATIRIMCILARLA İLİŞKİLER BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ	28
İÇ SİSTEMLER BİRİMİ FAALİYETLERİ	30
İNSAN KAYNAKLARI	32
SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR	34
HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR	36
KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK PORTFÖY BİLGİLERİ	37

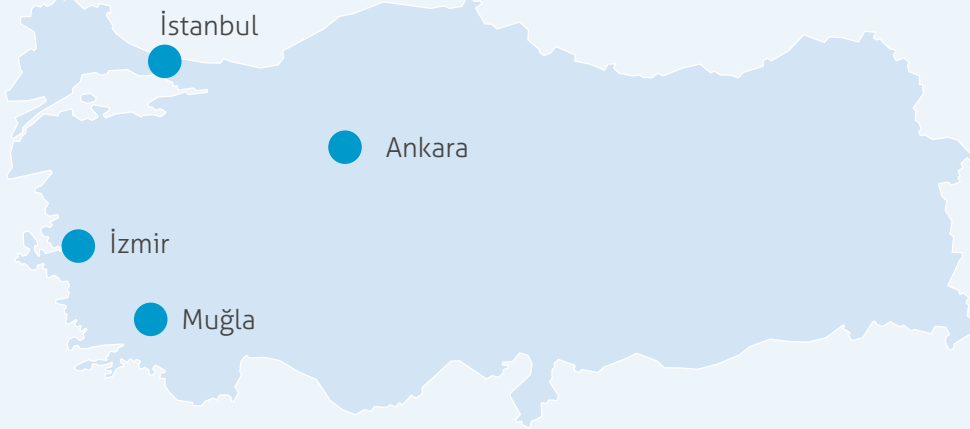
Kurumsal Yönetim

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	46
OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ	48
ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU	49
KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	50

YÖNETİM KURULU'NUN 2021 YILI KÂRININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ	51
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI	52
KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	53
KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU	61
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ	67
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU	72

Finansal Bilgiler

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	74
EK 1 GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ	133



İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu ile birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Kayıtlı Sermaye Tavanı

2.000.000.000 TL

Halka Arz Tarihi - Fiyatı

1-3 Aralık 1999 - 1,4 TL

BİST İşlem Kodu

ISGYO

BİST İşlem Görme Tarihi

9 Aralık 1999

BİST Endeksleri

BİST 100 / BİST Tüm
BİST GYO / BİST Mali / BİST 100-30
BİST Yıldız

Çıkarılmış Sermayesi

958.750.000 TL

Vergi Dairesi / No

İstanbul - Büyük Mükellefler
4810137715

Ticaret Sicil / No

İstanbul / 402908

Şirket Ticari Unvanı

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Merkezi

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330
Levent/İstanbul

KEP

isgyo@hs02.kep.tr

MERSİS

0481013771500018

KISACA İŞ GYO

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (İş GYO)'nin kuruluşu, 6 Ağustos 1999 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'nin Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme A.Ş.'yi devralarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesiyle gerçekleşmiştir.

İş GYO, üyesi olduğu İş Bankası Grubu'nun köklü kurumsal ilkeleri ve mali gücüyle desteklediği piyasa itibarını, sektörel deneyimi ve vizyonu

ile birleştirerek seçkin projeler geliştirmekte; kuruluşundan bu yana sağlıklı büyüme trendini korumaktadır.

Çeşitlendirilmiş ve dengeli portföyü ve güçlü mali yapısıyla sektörünün önde gelen şirketlerinden biri olan İş GYO, yatırımcılarına en uygun risk-getiri dengesini sağlama hedefine odaklanmıştır.

Güçlü özkaynakları, fonlama imkânları ve nitelikli portföyünden sağladığı

düzenli kira gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla yeni yatırımlarını hayata geçiren İş GYO, sektördeki konumunu daha ileri taşıma kararlılığıyla emin adımlar atmaktadır.

Gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapan Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Vizyon

Gerçekleştirdiği projelerin yanı sıra iş yapış biçimi, kurumsal yapısı, değerleri ve yönetim anlayışıyla küresel anlamda örnek ve güvenilir bir şirket olmak.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaşayış mekânlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyüme ve kârlılık ilkesiyle paydaşları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Hedefler

Etkin portföy yönetimi ile sürdürülebilir kârlılık ve büyüme sağlamak.

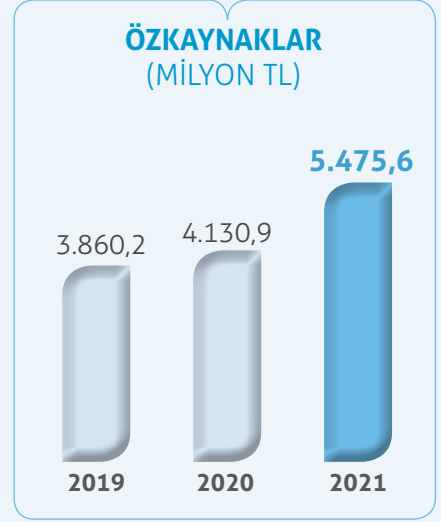
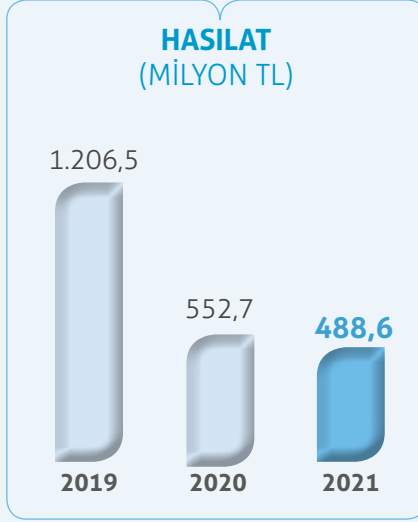
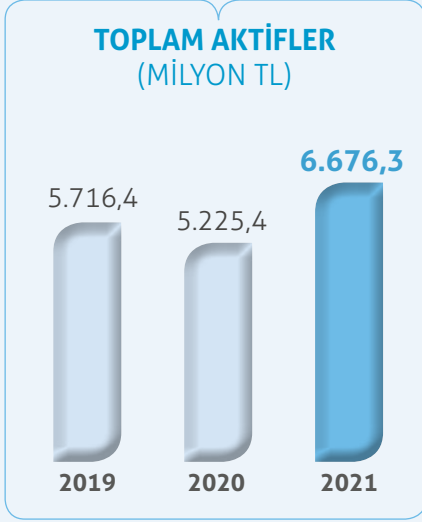
İstikrarlı büyüme ve kârlılık ile paydaşlara yüksek sermaye kazancı ve kâr payı getirisi sağlamak.

Güçlü sermaye yapısı ile Türkiye gayrimenkul sektöründeki öncü konumunu korumak.

Çevreyle dost, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini odak alan projeler geliştirmek.



BAŞLICA FİNANSAL GÖSTERGELER



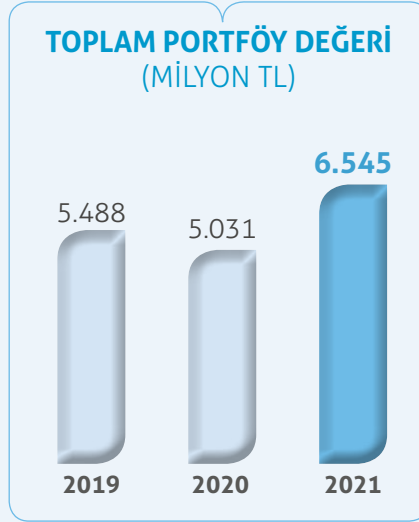
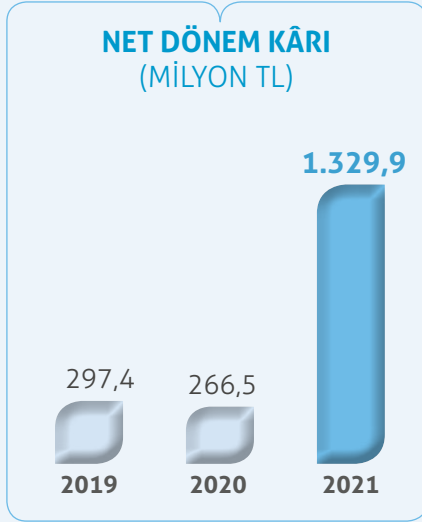
Bilanço Kalemleri (milyon TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Dönen Varlıklar	1.249,8	464,9	492,2
Duran Varlıklar	4.466,6	4.760,5	6.184,1
Aktif Toplamı	5.716,4	5.225,4	6.676,3

Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.232,4	962,6	1.000,4
Uzun Vadeli Yükümlülükler	623,8	131,9	200,3
Özkaynaklar	3.860,2	4.130,9	5.475,6

Finansal Göstergeler (milyon TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Hasılat	1.206,5	552,7	488,6
Satışların Maliyeti	956,0	356,3	201,0
Brüt Kâr/Zarar	250,5	196,4	287,6
Net Dönem Kârı	297,4	266,5	1.329,9
Aktif Kârlılığı (%)	5,2	5,1	19,9
Özkaynak Kârlılığı (%)	7,7	6,5	24,3

Mali Yapı (milyon TL)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Toplam Yükümlülükler	1.856,1	1.094,5	1.200,7
Özkaynaklar	3.860,2	4.130,9	5.475,6
Finansal Yükümlülükler	1.438,5	1.012,9	1.043,2
Özkaynaklar / Aktif Toplamı (%)	68	79	82
Finansal Kaldıraç Oranı (%)	32	21	18
Finansal Borçlar / Aktif Toplamı (%)	25	19	16

İş GYO 2021’de 1.329,9 milyon TL **net kâr elde etmiştir.**



Kredi Notu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi
Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.
Tarafindan Verilen Derecelendirme
Notları

(TR) A1+

Kısa Vadeli Ulusal Not
Görünüm: Stabil

(TR) AA

Uzun Vadeli Ulusal Not
Görünüm: Stabil

Portföy Dağılımı – 2021	Milyon TL	% Payı
Ofis	3.552,9	54,3
Alışveriş Merkezi	1.472,5	22,5
Proje	676,1	10,3
Stok ^(*)	99,6	1,5
Arsa	326,3	5,0
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ^(**)	411,3	6,3
İştirakler	5,8	0,1
Toplam	6.544,5	100,0

^(*) Manzara Adalar, Ege Perla’da ve Topkapı İnistanbul’da satışta olan ünitelerin maliyetini yansıtmaktadır.

^(**) Gayrimenkul Yatırım Fonu dahildir.

Portföy Gelişimi (Milyon TL)	2019	2020	2021
Gayrimenkul Portföyü	4.702	4.737	6.127
Toplam Portföy Değeri	5.488	5.031	6.545

GYO Sektörü

Piyasa Değeri Dağılımı ^(*)	Milyon TL	% Payı
İş GYO	2.905	3,4
Diğer	83.619	96,6
Sektör Toplamı	86.524	100,0

^(*) BİST verileri

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Sermaye Yapısı

İş GYO'nun 958.750.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesinin %52,06'sı Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye aittir. Şirketin yönetim kontrolüne sahip ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. olup, yönetim kontrolüne sahip ortağın sermaye yapısında %5'ten yüksek paya sahip gerçek kişi pay sahibi bulunmamaktadır.

Şirket çıkarılmış sermayesinin her biri 1 TL itibari değerinde 958.750.000 adet paydan oluşmakta olup, payların 1.369.642,817 TL'lik bölümü A Grubu, 957.380.357,183 TL'lik bölümü ise B Grubudur. A Grubu payların, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları bulunmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin bir tanesi B Grubu, geri kalanın tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmamıştır.

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı tutarı 5 milyar TL olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Şirket, 2022-2026 yılları için geçerli olmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 7 milyar TL'ye yükseltilmesi için yıl içerisinde SPK'ya başvuru yapmıştır.

Mevcut sermaye piyasası mevzuatı ve TTK kapsamında Şirketler, kendi paylarını iktisap edebilmektedir. İş GYO, 2021 faaliyet yılı içerisinde geri alım işlemi gerçekleştirmemiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan pay ihraç edebilecekleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1)'nin 14. maddesinde düzenlenmiştir. GYO'ların, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihracına izin verilmemektedir. Şirket Ana Sözleşmesinde, oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamakta olup, her 1 TL itibari değerinde payın 1 oy hakkı bulunmaktadır.

Ortaklık Yapısı

Yıl içerisinde ortaklık yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.

Ortaklık Yapısı	TL	Pay %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	499.138.056	52,06
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11
Diğer	391.460.230	40,83
Toplam	958.750.000	100,00

*Kaynak: Kamuyu Aydınlatma Platformu

Şirketin fiili dolaşımında sayılan paylarının nominal tutarı 377,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %39,36'dır.

İştirakler

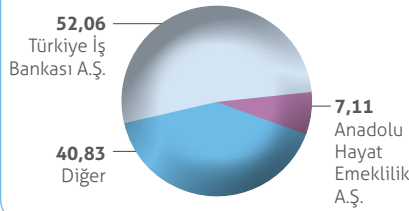
Şirketin mevcut durumdaki tek iştiraki Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Anonim Şirketi'dir.

Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. (Kanyon)

6 Ekim 2004 tarihinde İş GYO ve Eczacıbaşı Holding'in %50-%50 ortaklığıyla kurulan Kanyon'un temel amaç ve faaliyet konusu konut, dükkân, çarşı veya ofis binalarının yöneticilik, işletmecilik ve pazarlama faaliyetlerini gerçekleştirmektir. Kanyon'un sermayesi 1 milyon TL olup, Şirketin iştirak oranı %50'dir.

ORTAKLIK YAPISI (%)



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



*2021 yılında BİST GYO Endeksi %11 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık **%19 oranında değer kazanmıştır.***

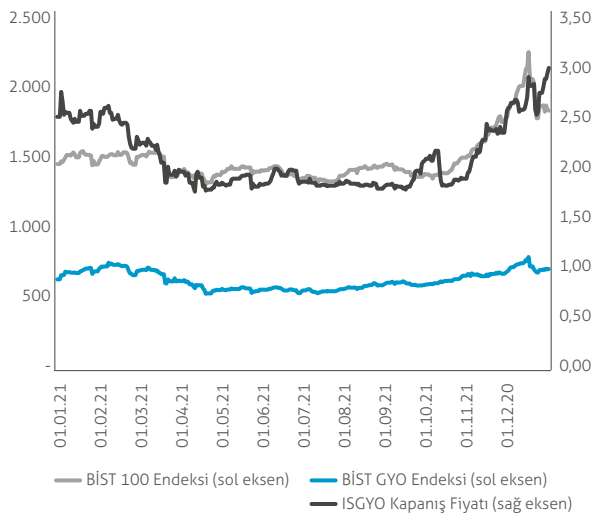
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket, yaklaşık 2.905 milyon TL piyasa değeri büyüklüğü ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörünün yaklaşık %3,4'ünü temsil etmektedir.

2021 yılında, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi %26 oranında, BİST GYO Endeksi %11 oranında ve ISGYO hisse senedi ise yaklaşık %19 oranında değer kazanmıştır.

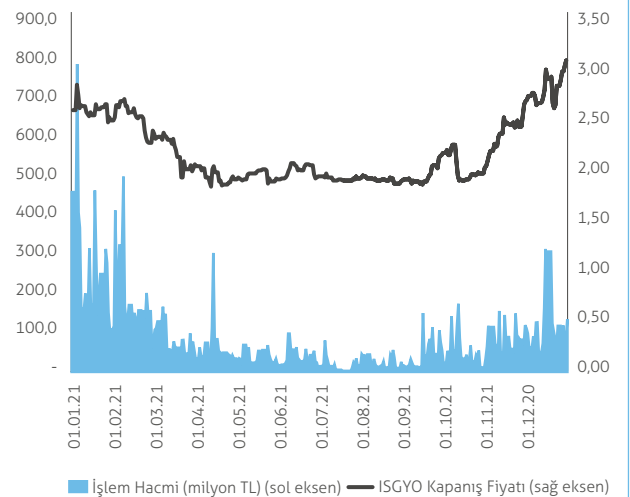
Yıldız Pazar'da işlem gören Şirket hisse senedinin 2021 yılı günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 85,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Hisse Senedi Performansı	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Piyasa Değeri (milyon TL)	1.687	2.435	2.905
Piyasa Payı (%)	6,1	4,5	3,4
Pay Başına Kâr (TL)	0,31	0,28	1,39
F/K Oranı	5,68	9,14	2,18
F/DD	0,44	0,59	0,53

BİST 100 ENDEKSİ, BİST GYO ENDEKSİ VE ISGYO FİYAT



ISGYO İŞLEM HACMİ VE FİYAT



İŞ GYO'NUN TARİHİNDEN SATIR BAŞLARI



1999

Halka arz edilen Şirket, Borsa'da işlem görmeye başladı.

2004

İstanbul'un en değerli lokasyonunda, Kanyon Karma projesinin temeli atıldı.

2005

Şirket, Euromoney tarafından "Türkiye'nin En İyi Gayrimenkul Geliştirme Şirketi" ödülüne layık görüldü.

2006

Türkiye'nin ilk yarı-açık alışveriş merkezi Kanyon Alışveriş Merkezi açıldı.

Ciytscape 2006 Architectural Review Mimarlık Ödülü Kanyon'a verildi.

2007

Anahtar-teslim proje modeliyle geliştirilen Esenyurt Hipermarket Projesi hizmete açıldı.

2009

Ece Türkiye lehine 72 yıllık üst hakkı tesis edilerek bölgesel alışveriş merkezi olan Marmara Park'ın yatırımı başlatıldı.

2010

Kapadokya Lodge Otel ve Club Magic Life Kemer Imperial Otel portföye dâhil edilerek turizm yatırımları ivme kazandı.

2011

Sign of The City ödüllü Tuzla Çınarlı Bahçe Konut Projesi'nin inşaatı ve satışı başladı.

2012

Marmara Park Alışveriş Merkezi açıldı.

İzmir'in ilk karma projesi Ege Perla'nın temeli atıldı.

T. İş Bankası A.Ş. için anahtar-teslim proje modeliyle geliştirilecek Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi'nin ve Tuzla Karma Projesi'nin inşaat faaliyetleri başladı.

2013

Taksim Ofis Lamartine Projesi tamamlanarak faaliyete açıldı.

2014

Topkapı'da geliştirilecek konut projesi için arsa satın alınarak İş GYO - Nef yatırımının ilk adımı atıldı.

İstanbul'un hızla gelişen bölgesi Kartal'da gerçekleştirilecek olan Manzara Adalar Projesi'nin lansmanı yapıldı.

2015

İstanbul Projesi'nin lansmanı yapıldı.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi inşaatı başladı.

Kartal Manzara Adalar Projesi reklam filmi ile Kristal Elma Türkiye Reklam Ödülleri'nde bronz ödülün sahibi olundu.

Kartal Manzara Adalar Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Pazarlama Kampanyası ile Premium Proje seçildi.

Şirket yatırım yapılabilir kategori içinde değerlendirilerek; uzun vadeli ulusal notu (TR) AA, kısa vadeli ulusal notu (TR) A1+ olarak belirlendi.

İstanbul Projesi Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Mimari Tasarım kategorisinde ödülün sahibi oldu.

Türkiye İş Bankası A.Ş. Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Proje Sign of The City Ödülleri'nde En İyi Ofis kategorisinde ödülün sahibi oldu.

2016

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi tamamlanarak faaliyete geçti.

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi ve Tuzla Karma Projesi'nin



faaliyete geçmesiyle birlikte kira gelirlerinde önemli bir artış yaşandı.

Tuzla'da gerçekleştirilmesi planlanan konut yatırımının arsası satın alındı.

Manzara Adalar Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Çok Katlı Konut Projesi ödülünün sahibi olundu.

Kadıköy'de planlanan otel yatırımı projesine %45 oranında ortak olundu.

2017

Ege Perla Alışveriş Merkezi açıldı.

Ege Perla Projesi Sign of The City Ödülleri kapsamında En İyi Ofis ve En İyi Yerel Merkezli AVM ödülleri sahibi oldu.

2018

Ankara İş Kulesi T.C. İçişleri Bakanlığı'na kiralandı.

Manzara Adalar'da teslimler başladı.

İstanbul'da 1. ve 2. etapların teslimlerine başlandı.

İş GYO'nun yatırım yapılabilir kategori içerisindeki uzun ve kısa vadeli ulusal notları sırasıyla (TR) AA ve (TR) A1+ olarak teyit edildi.

Şirketin ilk kurumsal sosyal sorumluluk projesi "Benim Yaratıcı Dünyam" hayata geçti.

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi ve Tuzla Karma Projeleri dünyanın en prestijli yeşil bina sertifikası olan "LEED Gold" ile ödüllendirildi.

Manzara Adalar Projesi'nin ofis blokları dünyanın en önemli yeşil bina sertifikalarından biri olarak kabul edilen "LEED Platinum" ile ödüllendirilirken, konut blokları ise "LEED Gold" ile ödüllendirildi.

2019

İş GYO, "The ONE Awards Bütünleşik Pazarlama Ödülleri"nin, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü kategorisinde "Yılın İtibarlısı" ödülüne layık görüldü.

Manzara Adalar bünyesinde yer alan ofis ve ticari alanların menkul kıymetleştirilmeye konu edilerek İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na devri gerçekleştirildi.

Kapadokya Lodge Otel'in satışı gerçekleştirildi.

İstanbul'da 3. etap teslimleri tamamlandı.

Tuzla Karma Proje'de yer alan ofis binası ile Tuzla Meydan Çarşı'da yer alan bazı ticari alanlar Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.'ye satıldı.

İş GYO'nun yatırım yapılabilir kategori içerisindeki uzun ve kısa vadeli ulusal notları sırasıyla (TR) AA ve (TR) A1+, görünümüleri ise "Stabil" olarak teyit edildi.

Şirketin ilk kurumsal sosyal sorumluluk projesi olan "Benim Yaratıcı Dünyam"ın ikinci dönemi başarılı bir şekilde hayata geçti.

2020

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde villa ruhsatlı arsa alındı.

İstanbul Projesi'nin 4. etabında teslimler büyük oranda tamamlandı.

2021

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi Altunizade'deki arsa üzerinde planlanan İş GYO - Tecim Yapı ortaklığındaki projenin geliştirme çalışmalarına başlandı.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi'ndeki arsa üzerinde gerçekleştirilen ve Kasaba Evleri'nin parçası niteliğindeki 16 villadan oluşan projenin inşaat faaliyetlerine başlandı. Projenin satış süreci tamamlandı.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

2021 yılında sürdürülebilir ve etkili aksiyonlarla Şirket faaliyetlerimiz yürütülmüş, geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmiştir.



Değerli Paydaşlarımız,

Makroekonomik görünüm henüz netleşmemiştir.

2021 yılında da Covid-19 varyantları ve salgının seyrine ilişkin gelişmeler küresel piyasaların gündeminde öne çıkmıştır. Yılın ilk yarısında normalleşme yolunda ilerleme kaydedilmesinin ardından yeni varyantların ortaya çıkması sebebiyle pek çok ülkede uygulamaya alınan önlem ve kısıtlamalar, ekonomik canlanmanın hız kesmesine yol açmıştır. Tedarik zincirinde yaşanan sorunlar arz-talep uyumsuzluğuna yol açarken enflasyonist baskılar devam etmiştir. Enflasyona yönelik kaygıların artmasıyla merkez bankalarının destekleyici para politikalarını sıkılaştırma hızlarını artırma yönünde karar aldıkları görülmüştür. ABD, Almanya ve Japonya gibi ülkelerin 2021 yılına ilişkin büyüme tahminlerini sanayi üretiminde yaşanan tedarik zinciri aksamaları nedeniyle düşürdükleri gözlemlenmiştir. Omicron varyantının, dünya genelinde yaşanan arz sıkıntısını ve buna bağlı olarak enflasyonu daha da artırabileceği düşüncesiyle küresel ekonominin

pandemi öncesi seviyelerine ulaşma öngörülerini 2023 yılı sonrasına ertelenmeye başlanmıştır.

Yıl boyunca süregelen pandemi şartları ve küresel ekonomik ortam sebebiyle ülkemiz de zorlu bir yıl geçirmiştir. Ekonomik aktivitedeki toparlanma eğilimi ve düşük baz etkisinin de katkısıyla Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk dokuz ayında %11,7 düzeyinde büyümüştür.

Yurt içi talepteki güçlü görünümün yanı sıra küresel enflasyonist baskılar ve TL'nin değer kaybı enflasyon göstergelerine yansırken, TÜFE yıl boyunca yüksek seyretmiş ve yıl sonunda %36,08 ile son 19 yılın en yüksek düzeyine ulaşmıştır.

TCMB, Eylül 2021 itibarıyla politika değişikliğine giderek faiz indirimine geçmiş ve kademeli olarak yılın sonuna kadar politika faizini %19'dan %14'e düşürmüştür. Bu süreçte, ekonomide yüksek enflasyon ve döviz kuru tehditleri artmıştır. Bu görünümde Hükümet, döviz korumalı mevduat hesabı enstrümanını devreye alarak TL'deki değer kaybını frenlemeyi hedeflemiştir.

Küresel ticarete ertelenmiş talebin devreye girmesi yanında TL'deki yüksek oranlı değer kaybının da etkisiyle 2021 yılı genelinde sergilenen güçlü ihracat performansı ve turizm ve taşımacılık gelirlerindeki toparlanma cari dengede iyileşmeyi beraberinde getirmiştir. Ancak, emtia ve enerji fiyatlarındaki yükselme eğilimi cari açık üzerinde yukarı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir.

Ekonomik toparlanmaların gelişmekte olan ülkelere sağlık sistemlerindeki eşitsizlikler, kamu politikaları, belirli sektörlerdeki iş gücü eksiklikleri ve kalıcı enflasyon gibi nedenlerle gelişmiş ülkelere kıyasla daha düşük seviyelerde gerçekleştiği görülmüştür. Bu gelişmeler ışığında Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomi büyüme tahminlerini 2021 için %5,9, 2022 için ise %4,9 seviyesinde beklediğini açıklamıştır. Aynı raporda Türkiye için kaydedilen büyüme tahminleri ise 2021 için %9, 2022 için ise %3,3 olmuştur.

**Pandeminin gayrimenkul piyasalarına olumsuz yansımaları sürmektedir.**

Pandeminin etkisi gayrimenkulün tüm alanlarına farklı şekillerde yansımaları sürdürmüştür. Konut sektöründe yatırım amaçlı yapılan alımlara, pandemi sebebiyle artış gösteren ikincil ev satışları eklenmiştir. Bu doğrultuda hem satış hem de kira bedellerine yansıyan ciddi artışlar söz konusu olmuştur. Ofislere dönüşün pandemi seyrine paralel olarak ertelenmesi ofis piyasasındaki toparlanmayı geciktirmektedir. Benzer şekilde yıl içinde uygulamaya alınan tam kapanma dönemi ile diğer sosyal önlem ve kısıtlamalar fiziksel perakende sektöründe beklenen ciro seviyesi ve ziyaretçi trafiğini olumsuz yönde etkilemiştir.

Zorlu süreci çevik yönetim anlayışımızla aşacağız.

2020 yılından bu yana tüm insanlığı, alışkanlıklarını, iş ve yaşam düzenlerini değiştirmeye sevk eden öngörülemez bir güç ile mücadele halindeyiz. Pandeminin ikinci yılına, edindiğimiz tecrübeler ve toparlanma sürecinin düşünüldüğü kadar hızlı ve kolay olmayacağı bilinciyle girmiş olmamız bizi bu süreçte pek çok belirsizliğe karşı daha hazırlıklı bir konumda tutmuştur. Bu doğrultuda yıl boyunca sürdürülebilir ve etkili aksiyonlarla Şirket faaliyetlerimiz yürütülmüş, geliştirme kârı elde edilecek gayrimenkul yatırımları gerçekleştirilmiştir.

Önümüzdeki dönemde de ideal gelir ve gider dengesini kurarak etkin risk yönetimi temelinde şekillenen ana stratejimiz doğrultusunda hareket ederek, mevcut gayrimenkul portföyümüzü dinamik bir yaklaşım ile yönetmeye devam edeceğiz.

Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına, ürettiğimiz sürdürülebilir değere ortak olan tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Sezgin Yılmaz
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

*İş GYO olarak güçlü finansal yapımız ve deneyimimizle **2022 yılında da portföyümüzü büyütmek başlıca hedefimiz olacaktır.***



Değerli Paydaşlarımız,

Dünya genelinde etkili olan pandeminin 2021 yılında kitlesel aşılamanın hız kazanmasıyla daha hafif seyredeceği beklentisine karşın virüsün yeni varyantlarla etkisini göstermesi pandemiye olan kaygıları artırırken, önlem ve kısıtlamalar dönemsel olarak yeniden gündeme gelmiştir. Bu doğrultuda 2021 yılı artan pandemi etkilerinin yanı sıra ekonomik açıdan da zorlayıcı bir dönem olmuştur. Ülkemizde ekonomideki büyüme çarklarının işlemesine karşın, özellikle yüksek enflasyon ve kur döngüsü, inşaat girdi maliyetlerinde yükseliş, düşen alım gücü, salgının yarattığı belirsizlikle birleşerek sektörel gelişimi olumsuz etkilemiştir.

İş GYO 2021 yılında da bir önceki yıldan edindiği tecrübeler ışığında, çevik yönetim kabiliyeti ve risk ve portföy yönetimindeki güçlü refleksleriyle pandeminin etkilerinin minimize edilmesine odaklanmıştır. Bu doğrultuda gerekli stratejik planlamalarını yaparak pandeminin gerek finansal gerekse operasyonel baskıları konusunda risklerin analiz edilmesi ve doğru aksiyonların alınmasına yoğunlaşan Şirketimiz; likidite, bilanço ve faaliyetlerine yönelik ihtiyatlı yaklaşımı doğrultusunda katma değer yaratmayı sürdürebilmiştir.

2021 yılında, Şirketimizin kira gelirleri 244 milyon TL olarak gerçekleşirken, yıl içinde elde edilen toplam satış gelirleri yaklaşık 489 milyon TL, yıl sonu net dönem kârı ise 1.329,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yıl sonunda özkaynaklarımız 5.476 milyon TL ile güçlü seviyesini korumaktadır.

Şirketimizin toplam aktif büyüklüğü 6.676 milyon TL, toplam portföy değeri ise 6.545 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla İş GYO yıllık bazda %19,3'lük artışla piyasa değerini 2.905 milyon TL'ye çıkarmıştır.

Projelerimiz planlarımıza uygun şekilde yürütülmektedir.

Pandemi ile birlikte özellikle konut tercihleri bahçeli, müstakil ve şehir merkezlerinden uzakdaki projelere yoğunlaşmıştır. Döviz kurlarındaki hızlı artış ise hem birikimlerini bu yönde değerlendiren tüketicileri harekete geçirmiş, hem de konut satın alarak Türk vatandaşlığı kazanmak isteyen yabancılara avantajlı bir ortam sağlamıştır. Bu kapsamda Şirketimizin üç projesinde satış süreçleri yıl içinde tamamlanmış, Kartal Manzara Adalar projemizdeki konut satış oranı da yıl sonu itibarıyla %95 seviyesine ulaşmıştır.

Diğer yandan, 2021 yılında mevcut projelerimizin inşaat çalışmaları ve yeni proje çalışmalarımız planlandığı şekilde yürütülmüştür. Bu kapsamda İstanbul Finans Merkezi projemizin inşaat süreci yıl içinde hız kazanmıştır. Projede yer alan tüm kiralanabilir alanlarla ilgili devlet otoritelerince yetkilendirilen Türkiye Varlık Fonu ile görüşmelere başlanmıştır. Üsküdar Altunizade'de gerçekleştirilecek olan projemizin inşaatına başlanmış olup, projenin lansmanının 2022 ilk yarısında yapılmasına yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. 2021 yılı içerisinde Kasaba Evleri Projesi'ndeki 16 villanın satışı tamamlanmış olup, inşaat faaliyetlerine devam edilmektedir. Kadıköy arsamız üzerinde otel ve

ticari alanlardan oluşan projenin de geliştirilme çalışmalarına yıl boyunca devam edilmiştir. Tuzla arsamız üzerinde geliştirilmesi planlanan konut projesi için ise uygun yatırım ve piyasa koşullarının oluşması durumunda 2022 yılı içinde çalışmaların başlatılması planlanmaktadır.

Sektördeki durağan görünüm devam etmektedir.

2021 yılındaki makroekonomik koşullar, ülke genelinde yatırım ortamını olumsuz yönde etkilemiş ve söz konusu etki sektörümüzde de kendini hissettirmiştir. Özellikle yatırımcılar açısından fonlama maliyetlerinin bir süredir yüksek seviyelerde seyretmesi, gayrimenkul sektöründe yatırım iştahını azaltmıştır.

2021, yüksek enflasyon ve döviz kuru seviyeleri sonucunda inşaat malzemeleri maliyetlerinde yaşanan radikal artışın etkisiyle sektörde yeni proje yatırımlarının ve planlanan projelerin ertelendiği bir yıl olmuştur. Proje geliştiricileri öncelikli olarak stok eritmeye yönelmiştir. Üreticiler üzerindeki maliyet baskısı fiyatlara yansımış ve hem kira hem konut satış değerlerinde artışlar kaydedilmiştir.

2021 yılında Türkiye genelinde gerçekleşen toplam konut satışlarının bir önceki yıl seviyesine çok yakın olmasına karşın, yılın büyük bölümünde konut kredisi faizlerinin yüksekliği sebebiyle markalı birinci el konut ve ipotekli konut satış sayısı 2013'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Buna ek olarak, konut kredisi faiz oranlarında beklenen düşüşün gerçekleşmemesinin bir sonucu olarak kredi ile konut satın



alımı yapmayı planlayan kitlenin alım kararlarını ertelediği de görülmüştür.

Pandemi sürecinde ofis kullanım şekil ve alışkanlıklarının değişimi ile yeni çalışma modellerinin ortaya çıkışı ofis doluluk oranlarına ve kira ortalamalarına negatif yönde etki etmiştir. Birçok şirketin uzaktan çalışma düzenine geçmesi ve/veya hibrit çalışma modelini benimsemesi ile birlikte, kiracıların maliyetlerini düşürmek amacıyla mevcut ofis alanlarını küçültmeleri, kapatmaları ya da daha az maliyetli lokasyonlara yönelmeleri söz konusu olmuştur. Özellikle paylaşımlı ve hazır ofisler, hem maliyet tasarrufu hem de hızlı taşınma avantajı sebepleriyle yeni ofis alternatifleri arasında öne çıkmıştır.

Perakende pazarı açısından pandeminin önemli bir sonucu olarak e-ticaret hacmi ve online satışlarda ciddi bir ivme yakalanırken, fiziksel perakendecilik sosyal kısıtlamalardan derin biçimde etkilenmiştir. Alışveriş merkezlerinin ziyaretçi trafiği pandemi öncesindeki döneme göre yarı yarıya azalmıştır. 2021 yılında, mali krizle karşı karşıya kalan firma sayısı artarken, birçoğunun kapandığı ya da konkordato

ilan ettiği görülmüştür. Önümüzdeki dönemde, fiziksel perakendecilikte canlanmanın itici güçlerinin, teknolojik altyapıları güçlendirilmiş mağazalar ve hedefe yönelik deneyim sunan konseptler olacağı öngörülmektedir.

Doğru stratejilerle sürdürülebilir değer üretmeye odaklıyız.

2021 yılı, gayrimenkul ve inşaat sektörleri için enflasyon, faiz ve döviz kuru seviyeleri açısından faaliyetlerini sağlıklı bir şekilde yürütmeye elverişli bir ortam sunmamıştır. Bu doğrultuda söz konusu göstergelerdeki iyileşmenin 2022 yılı geneline yayılmasıyla bir süre daha yatırım iştahı ve talebin durağan seyretmesi öngörülmektedir. Öte yandan gayrimenkulün ülkemizde hala güçlü bir yatırım aracı olarak görülmesi, 2022 yılında sektörün kuvvetli oyuncularla faaliyetlerine devam edeceği görüşünü güçlendirmektedir. Bunun yanı sıra gerek konut gerekse ticari gayrimenkul alanlarında sektör oyuncularının yeni iş modelleri ile pazara girebilecek olmaları bir fırsat olarak değerlendirilmektedir.

Çevresel ve ekonomik değişkenlerin hızlı bir şekilde yön değiştirdiği bu gibi

dönemlerde şirketlerin faaliyetlerinin sürdürülebilirliği açısından finansal güç ve istikrar her zamankinden çok ön plana çıkmaktadır. Bu doğrultuda, İş GYO olarak güçlü finansal yapımız ve deneyimimizle 2022 yılında da portföyümüzü büyütmek başlıca hedefimiz olacaktır. Yeni yılda devam eden projelerimizin planlandığı şekilde yürütülmesine ve 3 yeni projemizi hayata geçirmeye odaklanacağız. Doğru portföy yönetimiyle sürdürülebilir gelir akışını sağlamak ve paydaşlarımıza değer üretmek başlıca stratejik hedefimiz olmaya devam edecektir.

Destek ve güvenleri ile her zaman yanımızda olan, hissedarımız T. İş Bankası A.Ş.'ye, Yönetim Kurulumuza, tüm iş ortaklarımıza, pay sahiplerimize ve çalışanlarımıza en içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Hasan K. Bolat
Genel Müdür

YÖNETİM KURULU

SEZGİN YILMAZ

Yönetim Kurulu Başkanı
24.03.2021-23.03.2022

Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü mezunu olan Sayın Sezgin Yılmaz, 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. Bursa Şubesi'nde Memur olarak göreve başlamıştır. Sayın Yılmaz Türkiye İş Bankası A.Ş.'deki çeşitli kademelerdeki görevlerinin ardından 2012'de KOBİ Kredileri Tahsis Bölümü Kayseri Bölge Müdürü, 2015'te KOBİ Kredileri Tahsis Bölümü İzmir Merkez I. Bölge Müdürü, 2016'da KOBİ ve İşletme Bankacılığı Satış Bölümü İzmir Merkez II. Bölge Satış Müdürü, 2017'de Destek Hizmetleri ve Satın Alma Müdürü, 2018'de Satın Alma Müdürü olarak görev yapmıştır. Sayın Yılmaz 29 Mart 2019 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilerek Yönetim Kurulu Üyeliği görevinde bulunmuştur. 29 Temmuz 2020 tarihinde Türkiye İş Bankası A.Ş. Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanan Sayın Yılmaz, 8 Eylül 2020 tarihinden itibaren İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Yılmaz'ın İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra, İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak grup içi görevi bulunmaktadır.

MURAT KARLUK ÇETİNKAYA

Yönetim Kurulu Başkan Vekili
24.03.2021-23.03.2022

Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Murat Karluk Çetinkaya, aynı üniversiteden Mühendislik Yüksek Lisans derecesine sahiptir. Sayın Çetinkaya, 1994 – 2000 yılları arasında muhtelif özel firmalarda İnşaat Yüksek Mühendisi olarak görev yapmıştır. Sayın Çetinkaya, 2000 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş. İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü'nde İnşaat Yüksek Mühendisi olarak

göreve başlamıştır. Sayın Çetinkaya, 2011 yılında İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Bölümü Müdür Yardımcılığı, 2017 yılında aynı Müdürlükte Birim Müdürlüğü görevlerini üstlenmiştir. Sayın Çetinkaya, 30 Haziran 2020 tarihinde İnşaat ve Gayrimenkul Yönetimi Müdürü olarak atanmıştır. Sayın Çetinkaya'nın, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra, 2017 yılından itibaren İş Portföy A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak grup içi görevi bulunmaktadır. Sayın Çetinkaya, 10 Temmuz 2020 tarihinden itibaren İş GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

AYSEL TACER

Yönetim Kurulu Üyesi
24.03.2021-23.03.2022

Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Sayın Aysel Tacer, kariyerine 1980 yılında T. İş Bankası A.Ş. Taksim Şubesi'nde memur olarak başlamıştır. 1983-1989 yıllarında İstihbarat ve Mali Analiz Bölümü bünyesinde Servis Yetkilisi Yardımcısı ve Mali Analist olarak çalışan Sayın Tacer, 1989 yılında Şişli Şubesi'nde Kredi Uzman Yardımcısı, 1993'te aynı şubede Müdür Yardımcısı olarak görev almıştır. 1996-2011 yılları arasında Akatlar, Çarşı-Bakırköy, Bakırköy, Güneşli ve Güneşli Kurumsal Şubeleri'nde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Sayın Tacer, 1994-1996 yılları arasında Tuba-Sim İnş. Konsorsiyumu A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 1999-2001 yılları arasında İş Faktoring Finansal Hizmetleri A.Ş.'de Denetim Kurulu Üyeliği, 2001-2005 yılları arasında Camış Madencilik A.Ş.'de, 2005-2009 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.'de ve 2009-2011 yılları arasında İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 31 Mart 2011 ve 28 Mart 2014 tarihlerinde T. İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu

Üyeliğine seçilen Sayın Tacer, 21 Mart 2016 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Sosyal Sorumluluk Komitesi Üyeliği ve Kredi Komitesi Yedek Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Sayın Aysel Tacer, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den emekli olmuştur. Sayın Tacer, 11 Nisan 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

PROF. DR. ARZU ERDEM

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
24.03.2021-23.03.2022

1983 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nden mimar olarak mezun olan Sayın Prof. Dr. Arzu Erdem, aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde 1985 yılında "Yüksek Lisans Programı"nı, Fen Bilimleri Enstitüsü'nde ise 1995 yılında "Doktora Programı"nı tamamlamıştır. Kariyerine 1986 yılında STFA Yapı Yatırımları A.Ş.'de Projeler Koordinatörü olarak başlayan Sayın Erdem, 1991-1992 yıllarında University of California, Los Angeles Graduate School of Architecture and Urban Planning'de Misafir Araştırmacı olarak görev almıştır. İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi'nde 1988-2009 yılları arasında Araştırma Görevlisi, Yardımcı Doçent, Doçent ve Profesör olarak görev alan Sayın Erdem, aynı üniversitede 2012-2013 yıllarında Mimarlık Bölüm Başkanı olarak görev yapmıştır. 2015-2017 yılları arasında Abdullah Gül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı görevini yürüten Sayın Erdem, 2017 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden emekli olmuştur. Sayın Erdem, halen Kadir Has Üniversitesi Sanat ve Tasarım Fakültesi, Mimarlık Bölümünde Öğretim Üyesi olarak görev yapmaktadır. Sayın Erdem'in, ulusal

**Sezgin Yılmaz**

Yönetim Kurulu Başkanı

**Murat Karluk Çetinkaya**

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**Aysel Tacer**

Yönetim Kurulu Üyesi

**Prof. Dr. Arzu Erdem**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Haluk Büyükbaş**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Nihat Uzunoğlu**

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Özcal Korkmaz**

Yönetim Kurulu Üyesi

**Kubilay Aykol**

Yönetim Kurulu Üyesi

**Murat Doğan**

Yönetim Kurulu Üyesi

YÖNETİM KURULU

ve uluslararası düzeyde akademik ve mesleki araştırmaları, görevleri, yarışma jüri üyelikleri, katıldığı ve ödüller aldığı yarışma projeleri, profesyonel mimari projeleri, uygulamaları, çalışmaları, çok sayıda bilimsel makale ve bildirisi ile sunumları bulunmaktadır. 2013-2018 yılları arasında Uluslararası Venedik Mimarlık Bienali'nin Türkiye Bilim Komitesi'nde yer almıştır. Doğal hayat ve bio-çeşitlilik konularında çalışma ve araştırmaları bulunan Rubicon Foundation (Hollanda) ile SEV Vakfı'nın yönetim kurulunda görev yapmakta olan Sayın Erdem, İTÜ Geliştirme Vakfı Mütevelli Heyeti üyesidir. Sayın Erdem 21 Mart 2018 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Erdem'in, İş GYO'daki görevleri dışında, grup içi görevi bulunmamaktadır.

HALUK BÜYÜKBAŞ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

25.03.2021-23.03.2022

1980 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Sayın Haluk Büyükbaz, 1983 yılında da aynı bölümden Yüksek Lisans derecesi (MSc) almıştır. 1980 yılında Türkiye Elektrik Kurumu Araştırma ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nda mühendis olarak göreve başlayan Sayın Büyükbaz, 1981-1989 yılları arasında Türkiye Elektrik Kurumu İletim Hatları ve Trafo Merkezleri Proje Daire Başkanlığı'nda mühendis, başmühendis ve proje müdürü olarak görev almıştır. Sayın Büyükbaz, 1989-1995 yılları arasında ise T.C. Başbakanlık Kamu Ortaklığı İdaresi'nde Daire Başkanı olarak görev yapmış ve 1995-1997 yılları arasında T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı-Kamu Finansmanı Genel Müdürlüğü'nde Genel Müdür

Yardımcısı olarak görev almıştır. 1997-2003 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Yardımcısı olarak görev yapan Sayın Büyükbaz, bu dönemde petrol ve enerji şirketlerinin özelleştirmelerini gerçekleştirmiştir. 2003-2005 yılları arasında T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nda Başkan Müşaviri olarak görev aldıktan sonra 2005 yılında kamudan emekli olmuştur. Sayın Büyükbaz kamuda görev yapmış olduğu dönemlerde TÜPRAŞ, PETKİM, ERDEMİR ve ÇEAŞ başta olmak üzere çeşitli şirketlerde Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyelikleri yapmıştır. Sayın Büyükbaz, Ağustos 2005-Ocak 2019 tarihleri arasında Türkiye Müteahhitler Birliği'nin (TMB) Genel Sekreteri olarak yöneticilik görevini sürdürmüştür. Bu görevi ile bağlı olarak TMB'yi Avrupa İnşaat Sanayii Federasyonu (FIEC)'nda temsil etmiş, ayrıca TMB adına Mart 2006-Kasım 2018 arasında merkezi Marsilya'da bulunan Dünya Su Konseyi'nde Guvernör olarak görev yapmıştır. Sayın Büyükbaz, Ağustos 2021 tarihinden itibaren ODTÜ Geliştirme Vakfı'nda Genel Sekreter olarak görev yapmaktadır. 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olan Sayın Büyükbaz, aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesidir. Sayın Büyükbaz'ın, İş GYO'daki görevleri dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

NIHAT UZUNOĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

25.03.2021-23.03.2022

1981 yılında Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olan Sayın Nihat Uzunoğlu, aynı yıl içerisinde Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 1984 yılında dönem birincisi olarak Hesap Uzmanlığı'na, 1991 yılında da

Baş Hesap Uzmanlığı'na atanan Sayın Uzunoğlu, 1989-1990 döneminde 1 yıl süreyle İngiltere'de "İngiliz Vergi Sisteminde Otokontrol Müesseseleri" konusunda etüt ve incelemelerde bulunmuştur. 13 Mart 1994 tarihinde Detaşe olarak yeni kurulan Dış Ticaret Vergi Dairesi Başkanlığı'nın ilk Başkanı olarak görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, yaklaşık 3,5 yıl bu görevde bulunmuş ve sonrasında yine Detaşe olarak Temmuz 1997'den Ağustos 2004'e kadar İstanbul Defterdar Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. Ağustos 2004'te Baş Hesap Uzmanı olarak yeniden Hesap Uzmanları Kurulu'nda görevlendirilen Sayın Uzunoğlu, bu tarihten itibaren Hesap Uzmanları Kurulu'nda Okuma Komisyonu Üyeliği, Danışma Komisyonu Üyeliği gibi görevlerde bulunmuştur. 2005-2009 yılları arasında dört dönem Maliye Hesap Uzmanları Derneği'nin Başkanlığını yapan Sayın Uzunoğlu, Ocak 2014'te emekli olarak kamu görevinden ayrılmıştır. Sayın Uzunoğlu, halen, Karden Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. bünyesinde vergi, sigorta ve diğer mali mevzuat alanında danışmanlık faaliyetinde bulunurken, aynı zamanda Hesap Uzmanları Derneği ve Hesap Uzmanları Vakfı'nın ortak kuruluşu olan "HUZ AKADEMİ" bünyesinde vergi uygulamaları konusunda eğitim faaliyetlerini de sürdürmektedir. Sayın Uzunoğlu'nun Şubat 2014'te Maliye Hesap Uzmanları Derneği tarafından yayımlanan "Herkes İçin Katma Değer Vergisi Kanunu Yorum ve Açıklamaları" isimli iki ciltlik bir kitabı bulunmaktadır. Sayın Uzunoğlu, 24 Mart 2016 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, aynı zamanda Denetimden Sorumlu Komite Başkanı'dır. Sayın Uzunoğlu'nun, İş GYO'daki görevleri dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

ÖZCAL KORKMAZ**Yönetim Kurulu Üyesi**

24.03.2021-23.03.2022

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olan Sayın Özcal Korkmaz, kariyerine 1970 yılında Milli Prodüktivite Merkezinde başlamıştır. Sayın Korkmaz, 1972-1975 yılları arasında Maliye Bakanlığı Hesap Uzman Yardımcısı, 1975-1980 yılları arasında Hesap Uzmanı, 1980-1985 yılları arasında Baş Hesap Uzmanı, 1985-1987 yılları arasında Ankara Defterdarlığı'nda Defterdar Yardımcısı Vekili, 1987-1989 yılları arasında Ankara Defterdarı olarak görev yapmıştır. Sayın Korkmaz, 1989-1994 yılları arasında T.C. Emekli Sandığı Genel Müdürlüğü ve Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuş ve 1994 yılında emekliye ayrılmış; 2009-2015 yılları arasında Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Yönetim Kurulu Başkanlığını yapmıştır. 31 Mart 2017 tarihinde T. İş Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Sayın Korkmaz, 31 Mart 2020 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup, görev yaptığı dönem içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği görevinde bulunmuştur. 2016 yılından bu yana Korkmaz Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkanı olan Sayın Korkmaz, 29 Nisan 2020 tarihinden itibaren İş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almakta olup, İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği dışında grup içi görevi bulunmamaktadır.

KUBİLAY AYKOL**Yönetim Kurulu Üyesi**

01.10.2021-23.03.2022

Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Birimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Sayın Aykol, iş hayatına 1997 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. 2006 yılında Merter Şubesi Müdürü, 2007 yılında Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü, Müdür Yardımcısı, 2009 yılında Bireysel Bankacılık Pazarlama Bölümü, Birim Müdürü ve 2011 yılında Bireysel Bankacılık Ürün Bölümü, Bölüm Müdürü olarak görev alan Sayın Aykol, Haziran 2018'den itibaren Bireysel Krediler Bölümü'nde, Bölüm Müdürlüğü görevini sürdürmektedir. 2010-2018 yılları arasında Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi Yönetim Kurulu'nda görev yapan Sayın Aykol, Millî Reasürans Türk A.Ş.'de Mart 2018-2019 döneminde Yönetim Kurulu Üyesi, 2019-2021 tarihleri arasında ise Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmıştır. İş GYO'daki Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra grup içi görev olarak T. İş Bankası A.Ş. Bireysel Krediler Bölümü'nde Bölüm Müdürü olarak görev yapmakta olan Sayın Aykol, grup dışı görev olarak 2020 tarihinden bu yana Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.'de (Türkiye Menkul Kıymetleştirme Şirketi) Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Sayın Aykol, İş GYO'da 1 Ekim 2021 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir.

MURAT DOĞAN**Yönetim Kurulu Üyesi**

25.03.2021-23.03.2022

Sayın Doğan, 2000 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı yıl içerisinde T. İş Bankası A.Ş. İştirakler Bölümü bünyesinde uzman yardımcısı olarak göreve başlamış olup, aynı Bölüm'de görevini Kasım 2021'den itibaren Bölüm Müdürü olarak sürdürmektedir. İş GYO'da 2010-2012 yılları arasında Denetim Kurulu Üyesi, 8 Aralık 2014 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Sayın Doğan, ayrıca Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. Sayın Doğan'ın İş GYO'daki Yönetim Kurulu üyeliğinin yanı sıra Grup şirketlerinden Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş., Casaba Yönetim İşletim İm. İth. İhr. Paz. Tem. Güv. Ulaş. Tic. ve San. A.Ş., Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Trakya Yatırım Holding A.Ş., Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş., Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş. ve Batı Karadeniz Elektrik Dağıtım ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği bulunmaktadır.

YÖNETİM KURULU

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Yönetim Yapısı Değişiklikleri

24.03.2021 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında daha önce görev yapan 9 yönetim kurulu üyesinin tamamı yeniden seçilmiştir. Yapılan Yönetim Kurulu görev dağılımı çerçevesinde Sayın Sezgin Yılmaz Yönetim Kurulu Başkanlığı'na, Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Murat Karluk Çetinkaya ise Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne getirilmiştir.

Yıl içerisinde 1 yönetim kurulu üyesi görevinden ayrılmıştır. Yıl içerisinde görevinden ayrılan Sayın Neşe Gülden Sözdinler'in yerine ilk Olağan Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere 01.10.2021 tarihinde Sayın Kubilay Aykol seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları Şirket Ana Sözleşmesi'nde düzenlenmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuata uyumlu olarak Genel Kurul tarafından kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim Kurulu, üçü bağımsız toplam dokuz üyeden oluşmaktadır.

Yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'ni gereğince; genel kurul toplantısını müteakip; Yönetim Kurulu bünyesinde görev dağılımı yapılmış, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komitelerin Başkan ve üye seçimleri gerçekleştirilmiş ve kamuya duyurulmuştur.

Yönetim Kurulu Çalışma Esasları

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda Yönetim Kurulu Başkan'ının veya Başkan Vekili'nin davetiyle toplanır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin. 13. maddesi çerçevesinde, yönetim

kurulu üyelerinin de Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırabilmesine imkân tanınmıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir. Bunun yanı sıra Yönetim Kurulu kararı ile de gündem belirlenebilir.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde 5 defa toplanmış ve 105 adet karar almıştır. Yıl içerisinde yapılan Yönetim Kurulu toplantılarının biri hariç tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiştir. Toplantılarda alınan kararların hiçbirine muhalefet şerhi konulmamıştır. Ayrıca, alınan kararlara kullanılan karşı oy bulunmadığından, karar zaptına geçirilen bir husus bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı ve/veya olumsuz veto etme hakkı tanınmamıştır.

Şirket içerisinde, Yönetim Kurulu Raportörlüğü bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Yönetim Kurulu üyelerinin TTK'nın "Şirketle işlem yapma, şirkete borçlanma" başlıklı 395. maddesi ve "Rekabet yasağı" başlıklı 396. maddesi kapsamında işlem yapabilmeleri Genel Kurul'un iznine tabi olup, 24.03.2021 tarihli Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyelerine söz konusu maddeler kapsamında muamele yapabilmeleri için izin verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belli bir kurala bağlanmamış olup, genel hükümlere tabidir. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması

gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket ederler. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında yürüttükleri grup içi/grup dışı görevler ile Şirketteki görev süreleri ve görev dağılımlarına üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir.

Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiştir.

Şirketin Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Sezgin Yılmaz, İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Sayın Murat Karluk Çetinkaya, İş Portföy Yönetimi A.Ş. ve Sayın Murat Doğan, Maxis Girişim Sermayesi Porföy Yönetimi A.Ş., Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş. ile Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmekte olup, çalışanlarla birlikte tüm yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş; Şirketin Ücret Politikası Genel Kurul'un bilgisine sunulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri için Kurumsal Yönetim Komitesi öneride bulunmakta, ödenecek ücret Genel Kurul tarafından belirlenmektedir. 24.03.2021 tarihli Genel Kurul toplantısında, her bir Yönetim Kurulu üyesine ödenecek aylık brüt ücret 14.350 TL olarak belirlenmiş olup, her yönetim kurulu üyesi eşit

ücretlendirmeye tabidir. Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 1.505 bin TL'dir.

Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirketin performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır.

Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

Sermaye Piyasası'nın Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirketin Yönetim Kurulu Çalışma Esasları çerçevesinde; mevcut Yönetim Kurulu bünyesinde, Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Komitelerin her birine ilişkin çalışma esasları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır. Komiteler söz konusu esaslar çerçevesinde faaliyet göstermektedir.

Komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte olup, Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı yasal düzenleme gereği bağımsız üyelerden oluşmaktadır. Komitelerin başkan ve üyelerine aşağıda yer verilmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Üye	Üye	Üye
Prof. Dr. Arzu Erdem	Kubilay Aykol	Murat Doğan	Ayşegül Şahin
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Kocameşe (icracı*)
(icracı olmayan)	(icracı olmayan)	(icracı olmayan)	

(*) Yatırımcı İlişkilerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Üye	Üye	Üye
Haluk Büyükbaş	Prof. Dr. Arzu Erdem	Kubilay Aykol	Murat Doğan
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi
(icracı olmayan)	(icracı olmayan)	(icracı olmayan)	(icracı olmayan)

Denetimden Sorumlu Komite

Başkan	Üye
Nihat Uzunoğlu	Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
(icracı olmayan)	(icracı olmayan)

Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Komite üyeleri seçilirken, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmektedir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.

Kurul bünyesinde, Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi ayrıca oluşturulmamıştır. Söz konusu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliği için üç bağımsız üyenin adaylık tekliflerini değerlendirmiş ve Yönetim Kuruluna sunmuş, Yönetim Kurulu söz konusu değerlendirmeler ışığında bağımsız aday listesini kesinleştirmiş ve kesinleşen aday listesi kamuya açıklanmıştır.

Yıl içerisinde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıracak herhangi bir durum yaşanmamıştır.

Komiteler yıl içerisinde faaliyetlerine ilişkin olarak danışmanlık hizmeti almamıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite bulunmaktadır.

Komitelerin başkan ve üye seçimi yapılırken, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hareket edilmiş olup, bu kapsamda;

Komitelere bağımsız yönetim kurulu üyeleri başkanlık etmekte,

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden oluşmakta,

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nden sorumlu olan üst düzey yönetici Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır.

26.03.2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı çerçevesinde, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Komiteler ve Komite üyelikleri kamuya duyurulmuştur.

Komiteler tarafından Yönetim Kurulumuza yapılan raporlamalar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar incelendiğinde; Komitelerin tamamının, 2021 yılı içerisindeki faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları çerçevesinde etkin olarak yürüttüğü ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumluluklarını yerine getirdiği, bu kapsamda Şirket iç sistemlerinin de etkin olarak işlediği görülmüştür. Komiteler söz konusu faaliyetleri ile Yönetim Kurulumuzun çalışmalarına katkıda bulunmuş ve Şirketin kurumsal yönetim uygulamaları kapsamındaki uyum seviyesini artırmıştır.

YÖNETİM KURULU

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Şirketin kurumsal yönetim uygulamalarını düzenli olarak gözden geçiren Kurumsal Yönetim Komitesi, ilke olarak, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde toplanmaya özen göstermiştir. Komite yıl içerisinde 8 kez toplanmıştır. Öncelikli olarak gündeme ilişkin konuların görüşüldüğü Komite toplantılarında ayrıca Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün dönem içerisinde faaliyetleri ile tespit ve değerlendirmeleri ele alınmış; bu suretle Komite, pay sahipleri ile Yönetim Kurulu arasındaki köprü görevini yerine getirmiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ile toplantılarda görüşülen konulara ilişkin hazırlanan sunumlar, Komite toplantıları sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemeleri yakından takip etmekte olan Kurumsal Yönetim Komitesi, yıl içerisinde gerçekleştirdiği faaliyetler kapsamında, Şirketin ilkelere uyumunu gözetmek amacıyla;

- Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği başta olmak üzere, Şirketin ilgili düzenlemeler kapsamında uyumlu olmasını sağlamak için gerekli çalışmaları yürütmüş,
- Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi kapsamındaki görevlerini yerine getirmiş,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün faaliyetlerini etkin olarak gözetmiş,
- Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nu gözden geçirerek Yönetim Kurulu'nun onayına sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi söz konusu faaliyetleri yürütürken, Yönetim Kurulu'nun aksiyon alması gereken konulara ilişkin olarak Yönetim Kurulu'na sunulmak üzere tavsiye niteliğinde kararlar almıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi, yıl içerisinde 9 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

- İç Sistemler Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin temel risk türlerini kapsayan "Şirket Risk Raporu" üçer aylık dönemler itibarıyla,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK'nın 378. maddesi uyarınca, risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularını içerecek kapsamda hazırlanan "Riskin Erken Saptanması Komitesi Raporu", iki aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlükli önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu'na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kuruluna bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını "Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları" doğrultusunda yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış, bu bağlamda

Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 7 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

- Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal raporların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiş,
- Şirket İç Sistemler Birimi'nin yıllık faaliyet planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılarda denetim faaliyetleri ile ilgili bilgi almış,
- Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilmiş bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve gereken önlemlerin alınmasının sağlanmasında gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirketin iç sistemlerinin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin iyileştirilmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerini etkin olarak yürütmüştür.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

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

Şirket'inizin Olağan Genel Kurul
Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu
Üyeliğine aday olmam nedeniyle;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü
ya da önemli derecede etki sahibi
olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim
kontrolünü elinde bulunduran
veya şirkette önemli derecede etki
sahibi olan ortaklar ve bu ortakların
yönetim kontrolüne sahip olduğu
tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci
dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım
arasında; son beş yıl içinde önemli
görev ve sorumluluklar üstlenecek
yönetici pozisyonunda istihdam
ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya
oy haklarının veya imtiyazlı payların
%5'inden fazlasına birlikte veya
tek başına sahip olunmadığını ya
da önemli nitelikte ticari ilişkinin
kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta
şirketin denetimi (vergi denetimi,
kanuni denetim, iç denetim de dâhil),
derecelendirilmesi ve danışmanlığı
olmak üzere, yapılan anlaşmalar
çerçevesinde şirketin önemli ölçüde
hizmet veya ürün satın aldığı veya
sattığı şirketlerde, hizmet veya
ürün satın alındığı veya satıldığı
dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri),
önemli görev ve sorumluluklar
üstlenecek yönetici pozisyonunda
çalışan veya yönetim kurulu üyesi
olarak görev almamış olduğumu,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi
olmam sebebiyle üstleneceğim
görevleri gereği gibi yerine getirecek
mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip
olduğumu,

ç) İlgili mevzuata uygun olması şartıyla,
üniversite öğretim üyeliği hariç,
üye olarak seçildikten sonra kamu
kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı
çalışmayacağımı,

d) Gelir Vergisi Kanunu'na göre
Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu
katkılarda bulunabilecek, şirket
ile pay sahipleri arasındaki çıkar
çatışmalarında tarafsızlığımı
koruyabilecek, menfaat sahiplerinin
haklarını dikkate alarak özgürce karar
verebilecek güçlü etik standartlara,
mesleki itibara ve tecrübeye sahip
olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini
takip edebilecek ve üstlendiğim
görevlerin gereklerini tam olarak yerine
getirebilecek ölçüde şirket işlerine
zaman ayırabileceğimi,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on
yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim
kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim
kontrolünü elinde bulunduran
ortakların yönetim kontrolüne sahip
olduğu şirketlerin üçten fazlasında
ve toplamda borsada işlem gören
şirketlerin beşten fazlasında bağımsız
yönetim kurulu üyesi olarak görev
almadığımı,

h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen
tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş
olduğumu

beyan ederim.

Prof. Dr. Arzu Erdem
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Haluk Büyükbaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Nihat Uzunoğlu
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

İCRA KURULU

Hasan K. Bolat

Genel Müdür

11.06.2018 tarihinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanan Sn. Bolat, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler Bölümü mezunudur. 1988 yılında Türkiye İş Bankası'nda müfettiş olarak göreve başlayan Sn. Bolat, İş Bankası'nın çeşitli şubelerinde şube müdürlükleri, Ticari Krediler Bölge Müdürlüğü, Kobi Kredileri Bölüm Müdürlüğü görevlerinin yanı sıra İş Bankası Grubu'nun muhtelif iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri görevinde bulunmuştur. 2013-2017 yılları arasında İş Leasing Genel Müdürlüğü yapan Sn. Bolat aynı zamanda Leasing Sektörü Temsil Kurulu Başkanlığı ve FKB Başkan Yardımcılığı yapmıştır. Kanyon Yönetim İşl. ve Paz. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı, Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini sürdüren Sayın Bolat ayrıca gayrimenkul sektörünün önemli sivil toplum kuruluşlarından GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği ve KONUTDER Başkan Yardımcılığı yapmaktadır.

Ayşegül Şahin Kocameşe

Genel Müdür Yardımcısı

1998 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olan Ayşegül Şahin Kocameşe'nin, İstanbul Teknik Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. SPL Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı ile Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan Kocameşe kariyer hayatına 1998 yılında T. İş Bankası A.Ş.'de yatırım uzman yardımcısı olarak başlamıştır. 1999 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de göreve başlayan Kocameşe, Şirketin kuruluş ve halka arz sürecinde bizzat çalışmış, 2005 yılında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nün kurulması ile söz konusu birimde yöneticilik görevini üstlenmiştir. 2012 yılından itibaren Grup Başkanı olarak

görev yapan Kocameşe, halihazırda Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi, İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi ile Yatırımcılarla İlişkiler ve Yönetim Kurulu Raportörlüğü Birimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. Söz konusu görevinin yanı sıra Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üye olarak görev yapmakta olan Kocameşe aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

Kaan Özsoy

Genel Müdür Yardımcısı

1992 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nden mezun olan Kaan Özsoy, iş hayatına 1994 yılında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Mimar olarak başlamış, 1994-2001 tarihleri arasında T. İş Bankası A.Ş. Genel Müdürlük İnşaatında Kontrol Mimarı olarak çalışmıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kadrosuna 2001 yılında katılan Özsoy, Baş Mimarlık, Proje Uygulama Müdür Yardımcılığı ve Proje Uygulama ve Mimari Projeler Koordinatörlüğü görevlerini üstlenmiştir. SPL Gayrimenkul Değerleme Lisansı bulunan Özsoy, 2018 yılından itibaren İnşaat Birimi, Mimari Birim ile Tesis Yönetimi ve Onarım Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı olarak yürüttüğü görevine hâlihazırda Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etmektedir.

Gülfem Sena Tandoğan

Genel Müdür Yardımcısı

2001 yılında Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü'nden mezun olan Gülfem Sena Tandoğan'ın, Boğaziçi Üniversitesi'nden Executive MBA derecesi bulunmaktadır. Tandoğan, kariyer hayatına 2001 yılında bir ilaç firmasında ürün müdür yardımcısı olarak başlamıştır. 2003 yılında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Pazarlama Müdürlüğü'nde göreve başlayan Tandoğan, 2005-2007 yılları arasında Risk Yönetimi ve Yatırımcılarla İlişkiler Müdürlüğü'nde

uzman olarak çalışmış ve 2007 yılında Kurumsal İletişim ve Pazarlama Müdürlüğü'nün kurulmasında görev almıştır. 2012 yılından itibaren Kurumsal İletişim ve Pazarlama Birimi ile Satış ve Kiralama Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı olarak görev yapan Tandoğan, hâlihazırda Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. Tandoğan, aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesidir.

Ömer Barlas Ülkü

Genel Müdür Yardımcısı

1995 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olan Ö. Barlas Ülkü'nün, ODTÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden yüksek lisans (MBA) derecesi bulunmaktadır. Ülkü kariyerine, 1995-1997 yıllarında, aynı zamanda yüksek lisans çalışmaları yaptığı ODTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak başlamıştır. 2000-2008 yıllarında T. İş Bankası A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş olarak görev yapan Ülkü, 2008-2012 yıllarında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İç Denetim ve Kontrol Müdürlüğü'nde Müdür olarak görev almıştır. 2012 yılında Finansal Yönetim Bölümü'nün kuruluşunda görev alan Ülkü, söz konusu tarihten itibaren İş Geliştirme Birimi, Mali Operasyonlar ve Destek Faaliyetleri Birimi, Muhasebe ve Finansman Birimi ile Bilgi Teknolojileri Birimi'nden sorumlu Grup Başkanı olarak yürüttüğü görevine hâlihazırda Genel Müdür Yardımcısı olarak devam etmektedir. Ülkü, aynı zamanda Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. ile Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesidir.



Hasan K. Bolat
Genel Müdür



Ayşegül Şahin Kocameşe
Genel Müdür Yardımcısı



Kaan Özsoy
Genel Müdür Yardımcısı



Gülfem Sena Tandoğan
Genel Müdür Yardımcısı



Ömer Barlas Ülkü
Genel Müdür Yardımcısı

2021 YILINDA GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ



Pandeminin ekonomik faaliyetler üzerindeki baskılayıcı etkisinin, yüksek enflasyon ve döviz kurunun maliyet yönlü etkisiyle birleşmesi sonucunda, 2021 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %3,1 ve %3,3 oranında sınırlı bir biçimde büyüyen inşaat sektörü, 3. çeyrekte %6,7'lik ani bir daralma yaşamış, böylelikle sektör yılın ilk 9 ayını %0,1'lik küçülme ile kapatmıştır. Yılın 3. çeyreği itibarıyla sektörün GSYH içindeki payı ise, bir önceki yıl sonundaki %5,0 ve 2021 yılı ikinci çeyrekteki %5,7 seviyesinden %4,9'a gerilemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %7,94, yıllık bazda ise %48,87 artış gösterirken; bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %60,13, işçilik endeksi %22,50 artmıştır.

İnşaat sektöründe mevcut işler seviyesi Temmuz ayı başından itibaren tam açılmaya geçilmesiyle birlikte önemli bir sıçrama gösterirken; Temmuz-Eylül döneminde artışını sürdürmüş, Ekim ayından itibaren durağanlaşarak yılın son ayında bir önceki aya göre 2,0 puan gerilemiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış ve ekonomik dalgalanmalar mevcut işleri ve yeni iş siparişlerini sınırlamaya başlamıştır. Yeni iş siparişleri sonbahar aylarındaki dalgalı seyrin ardından Aralık ayında bir önceki aya göre 2,6 puan azalmıştır. Normalleşmenin ve tam açılmanın yeni alınan iş siparişleri

üzerindeki olumlu etkisi ortadan kalkmış olup, mevsimselliğin de etkisi unutulmamalıdır.

Belediyeler tarafından 2021 yılı ilk 9 ayında verilen yapı ruhsatlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre; bina sayısında %59,5, yüzölçümünde %36,4, değerinde %86,3 ve daire sayısında %33,4 artış izlenmiştir.

İkinci çeyrekte durağanlaşma izlenen inşaat sektörü güven endeksi, üçüncü çeyrekte itibaren gerileme göstermiş, Aralık ayında ise endekste bir önceki aya göre 5,1 puan ile önemli bir düşüş gözlenmiştir.

Konut Pazarı

Türkiye genelinde konut satışları, 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1.491.856 adet olarak gerçekleşmiştir. Bunun %30,1'ini birinci el konut satışları oluştururken, ikinci el konut satışlarının payı artışını bu yıl da sürdürerek %69,1'e yükselmiştir.

Yüksek seyreden faiz oranlarının etkisiyle yılın ilk yarısında azalan ipotekli satışların üçüncü çeyrekte başlayan yukarı yönlü hareketliliği, kamu bankalarının son çeyrekte konut kredisi faiz oranlarında indirimle gitmesi ile hızlanmış, ancak yıl bazında geçen yıla göre %48,6 azalış göstermiştir. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %19,7 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat maliyetlerine bağlı olarak yeni konut üretimindeki düşüşle yaşanan konut arzı daralması sonucunda fiyatlarda hızlı yükseliş izlenmiş; kurdaki tırmanış bu yukarı yönlü ivmeyi artırmıştır. Buna karşılık TL'nin değer kaybetmesine paralel yabancılara konut satışlarında artış görülmüştür. 2021 yılında yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yıla göre %43,5 artışla 58. 576 adet gerçekleşmiştir.

TCMB Konut Fiyat Endeksi Kasım 2021 endeks değeri, yıllık bazda %50,5 artarak 229,1 seviyesine yükselmiştir. TCMB Yeni Konutlar Fiyat Endeksi Kasım 2021 endeks değeri ise %58,9 artışla 250,4 seviyesine çıkmıştır.

Ofis Pazarı

Colliers verilerine göre, İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis stoku 2021 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 2.688.634 m²'dir.

2021 yılında aşılamanın hız kazanması ve normalleşme adımları doğrultusunda, kısıtlı da olsa ofislere geri dönüş başlamıştır. Yeni kiralamalarda veya sözleşme yenilemelerinde, esnek çalışma düzenine göre ofis kullanım alanlarının planlandığı görülmektedir. Hibrit çalışma modelini tercih eden birçok firmanın aksiyon alması ile 2021 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla piyasada bir ofis kiralama hareketliliği göze çarpmaktadır. Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle, neredeyse iki yıldır

2021 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %3,1 ve %3,3 oranında sınırlı bir biçimde büyüyen inşaat sektörü, 3. çeyrekte %6,7'lik ani bir daralma yaşamış, böylelikle sektör yılın ilk 9 ayını %0,1'lik küçülme ile kapatmıştır.

sabit kalan liste fiyatlarında ve özellikle ofis kullanıcıları tarafından tercih edilen bölgelerdeki kira rakamlarında TL bazında artış gözlemlenmektedir.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde, İstanbul Avrupa ve Asya Yakası'ndaki toplam A sınıfı ofis boşluk oranı %28,77 seviyesinde belirlenmiştir. Boşluk oranları Avrupa Yakası'nda %32,83, Asya Yakası'nda ise %21,62'dir.

Bu dönemde, yaklaşık 60.179 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Kozyatağı/Ataşehir ve MİA bölgesi bu işlemlerden %33'er pay alırken, Maslak bölgesi %16 oranı ile bu bölgeleri takip etmiştir. Yeni kiralama işlemlerinin yaklaşık %30'luk bölümünün esnek ofis operatörleri tarafından yapıldığını dikkat çekmektedir.

İstanbul genelinde A sınıfı ofis ortalama kira rakamları; ABD Doları bazında 13,23 ABD Doları/ m²/ay, TL bazında 118,34 TL/ m²/ay seviyesindedir. Avrupa Yakası ortalama kirası 14,67 ABD Doları/ m²/ay, TL bazında ise 131,35 TL/m²/ay iken, Asya Yakası ortalama kirası 10,69 ABD Doları/ m²/ay, TL bazında ise 95,42 TL/ m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında A sınıfı ortalama kira rakamları, kiralara mal sahiplerince ABD Doları/TL kurundaki artışa endekslenmesi nedeniyle TL bazında

çoğu bölgede artış göstermiş olup, özellikle %16 ile Büyükdere aksındaki MİA ve %9 ile Levent ve Maslak bölgelerindeki artış dikkat çekmektedir.

Önümüzdeki dönemde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenmesi öngörülen 949.995 m² ofis alanı bulunmaktadır. Stoka eklenecek bu ofis alanının %74'ü Kozyatağı/ Ataşehir, %21'i MİA ve %5'i Maslak bölgelerinde yer almaktadır.

Perakende Pazarı

Cushman & Wakefield verilerine göre, yılın üçüncü çeyreğinde pazara yeni bir alışveriş merkezi girişi olmazken, toplam arz 13,5 milyon m² ile sabit seviyede kalmıştır.

İstanbul perakende pazarında ana caddelerdeki mağazalarda birincil kira rakamının, bir önceki yıla göre %18,2 düştüğü görülmüştür. Birincil getiri oranı ise %7,25 ile geçen iki yıldaki seviyesini korumuştur.

Pandemi sonucu tüketici alışkanlıklarının değişimine paralel olarak online satış hacmi ve cirosu yükselen bir artış ivmesi yakalamıştır. Online perakendenin yükselişinin yanı sıra deneyim mağazacılığı kavramı popülaritesini bu çeyrekte de korumuştur. Aşılan kişi sayısının artmasının verdiği güvenle alışveriş merkezleri yeniden sosyalleşme alanları haline dönüşmeye başlamış olsa da ziyaretçi sayısı pandemi

öncesine göre düşük seviyede seyretmektedir.

Yeniden şekillenen perakende pazarında dijitalleşme ivme kazanırken, perakendeciler fiziksel mağazalarında teknolojik altyapılarını güçlendirmektedir. Bu eğilimin önümüzdeki dönemlerde güçlenerek sürmesi beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ve Akademetre'nin yayınladığı alışveriş merkezlerine ilişkin perakende verilerine göre; ciro endeksi Kasım 2021 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında nominal %80,2 artışla 564 puana ulaşmıştır. AVM'lerde kiralanabilir alan başına ciro verimliliği Kasım 2021'de İstanbul'da 2.824 TL, Anadolu'da 1.699 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği aynı dönemde 2.149 TL'ye ulaşmıştır.

Kategoriler bazında metrekare verimlilik endekslerine bakıldığında, geçtiğimiz yılın Kasım ayına göre en kayda değer yükselişin %136,3 ile yeme içme kategorisinde yaşandığı görülmektedir.

Kasım 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %38,9'luk bir artışla 75 puana yükselmiştir.

Kaynaklar: TÜİK, Cushman & Wakefield, Colliers, İMSAD, AYD

2021 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ



*İş GYO mevcut konjonktürdeki piyasa koşullarını doğru analiz ederek aldığı hızlı ve yerinde aksiyonlarla yıl genelindeki satış stratejisini, **kârı maksimize etme doğrultusunda şekillendirmiştir.***

Şirketimiz, 2021 yılında geçtiğimiz yıldan bu yana süregelen pandemi koşullarında değişen piyasa ortamına azami seviyede uyum sağlayarak faaliyetlerini sürdürmüştür. Devam eden sosyal kısıtlamalar çerçevesinde ülke ekonomisi ve sektör genelinde yaşanan daralmaya rağmen güçlü bilanço yapısı ve finansal yeterlilikleri doğrultusunda nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir. Değişen çalışma ortamı ve hibrit modellere göre kira gelirlerinin pandemi sonrası dönemde de devamlılığını sağlayıcı gerekli önlemler alınırken, sektördeki fırsatlar değerlendirilerek satış gelirleri artırılmıştır.

Yıl içerisinde pek çok kiracının kalıcı olarak uzaktan ya da hibrit çalışma modeline geçmesi sektördeki tüm ticari fonksiyonlar üzerinde olumsuz etki yaratmıştır. Bu kapsamda Şirket portföyünde bulunan ofisler ve ticari alanlar üzerinde gerek talep yönlü gerekse işlem hacmi tarafında baskı olduğu gözlemlenmiştir. Buna karşın, mevcut kiracıların korunması ve kira gelirlerinin devamlılığı amacıyla sektördeki genel uygulamalara paralel nitelikte kira desteklerinin sağlanmasına devam edilmiştir. Bu kapsamda özellikle alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanlarındaki kiracılara, güncel ziyaretçi sayısı ve iş hacimleri dikkate alınarak değişen şekil ve tutarlarda kira desteği sağlanmıştır.

Şirketin kira gelirleri söz konusu pandemi koşullarına rağmen bir önceki seneye göre %15 seviyelerinde artış kaydetmiştir. Şirket tarafından sağlanan destekler ve yeni çalışma modellerine sağlanan uyum ile gerek ofis gerekse perakende kiracılarına toparlanma sürecinde katkıda bulunulmuştur.

Konut sektöründe gerek pandemi gerekse döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle yıl içerisinde önemli fiyat artışları yaşanmış, konut kredisi kullanımı için elverişli koşulların sağlanamadığı 2021 yılında ipotekli konut satışlarında dramatik düşüş gerçekleşmiştir.

Diğer yandan sıfır konutlar özelinde inşaat maliyetlerinin yaklaşık %50



seviyelerinde artış göstermesi sebebiyle arz yönlü daralma meydana gelmiş, bunun bir sonucu olarak yıl içinde gerçekleşen toplam konut satışlarının %70'ini ikinci el konut satışları oluşturmuştur. Buna ek olarak gerçekleşen ilk el konut satışlarının da bir bölümünün vatandaşlık alma hakkı kapsamında yabancılara yapılan satışlar olduğu bilinmektedir.

Şirket mevcut konjonktürdeki piyasa koşullarını doğru analiz ederek aldığı hızlı ve yerinde aksiyonlarla yıl genelindeki satış stratejisini, kârı maksimize etme doğrultusunda şekillendirmiştir. Bu kapsamda konut portföyünden elde edilen satış gelirlerindeki hedeflerini beklentilerin

üzerine taşımıştır. Şirketimizin İzmir'de hayata geçirdiği Ege Perla Projesi'ndeki konut satışları yıl içinde tamamlanmış, home-ofis niteliğindeki ünitelerin satışlarına ise devam edilmiştir. İstanbul Kartal'da yer alan Manzara Adalar Projesi'ndeki satış oranı ise %95 seviyesinin üzerine taşınmış olup projedeki oturum oranı %90'a yaklaşmıştır.

Topkapı İnistanbul Projesi'nde tüm ünitelerin satışı tamamlanmış olup satılan konutların tapu teslim sürecine yıl içerisinde devam edilmiştir.

Devlet otoritelerinin 2022 yılında hayata geçmesi hedefi doğrultusunda İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin inşaat sürecine yıl içerisinde hız

kazandırılmıştır. Merkezin küresel bir finans merkezi olarak konumlanmasını sağlayacak ekosistemin oluşturulması çalışmaları, T.C. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi tarafından koordine edilmektedir. Proje kapsamındaki tüm kiralanabilir alanlar ile tesis yönetiminin ise Cumhurbaşkanlığı'nca yetkilendirilen Türkiye Varlık Fonu tarafından yürütüleceğinin duyurulmasını takiben Şirketimiz portföyünde yer alan ticari alanların kiralama süreçleriyle ilgili görüşmelere başlanmıştır. Şirketimizin sektörün dinamiklerini takip ederek fırsatları değerlendirme vizyonu ile 2020 yılında portföyüne kattığı İstanbul, Çekmeköy ilçesindeki arsa üzerinde geliştirilen ve Kasaba Evleri'nin parçası niteliğindeki

2021 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYETLERİ



*Şirketimiz 2021 yılındaki faaliyet ortamındaki değişime uyum sağlayarak, sürdürülebilir kârlılık ve etkin risk yönetimi temelli **ana stratejisine uygun bir yol haritasıyla paydaşları için değer yaratma hedefini sürdürecektir.***

16 villadan oluşan projenin satış süreci kısa bir sürede tamamlanmıştır. Projeye olan yüksek talep ve Şirkete yaratacağı katma değer dikkate alınarak ilerleyen dönemlerde de söz konusu projenin devamı ya da benzer nitelikte konut projesi geliştirme planları Şirketimiz tarafından değerlendirmeye alınmıştır. Kasaba Evleri'ndeki inşaat çalışmalarına yıl boyunca devam edilmiş olup 2022 yılında projede teslimlere başlanması planlanmaktadır.

Portföyümüzde bulunan ve mülkiyetinin %50'si Şirketimize, %50'si Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ye (TECİM) ait olan, İstanbul ili, Üsküdar ilçesi Altunizade'deki arsa üzerinde planlanan projenin geliştirme çalışmalarına yıl boyunca devam edilmiş olup, projenin inşaatına yılın son çeyreğinde başlanmıştır. 6 konut bloku ve ticari alanları da içeren 1 ofis blokundan oluşacak projenin 2022 yılı ilk yarısında satışına başlanması planlanmaktadır. Bölgenin sahip olduğu lokasyon avantajı ve

lüks konut algısının projenin satış sürecini hızlandırıcı bir etken olacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda 2022 yılı içinde satışına başlanacak projeye talebin yüksek olması beklenmektedir. Şirketimizin Kadıköy arsasındaki otel projesinin geliştirme çalışmalarına yıl içerisinde devam edilmiştir. Şirketimiz 2021 yılındaki faaliyet ortamındaki değişime uyum sağlayarak, sürdürülebilir kârlılık ve etkin risk yönetimi temelli ana stratejisine uygun bir yol haritasıyla paydaşları için değer yaratma hedefini sürdürecektir.

STRATEJİMİZ



*İş GYO'nun temel stratejisi, gayrimenkul portföyünün etkin ve dinamik olarak yönetilmesi suretiyle Şirket kârlılığını artırmak ve böylece **pay sahiplerine mümkün olan en yüksek faydayı sağlamaktır.***

Portföyünü sektörün dinamiklerini yakın takip ederek fırsatlar barındıran projelere yatırım yaparak çeşitlendiren İş GYO'nun temel stratejisi, gayrimenkul portföyünün etkin ve dinamik olarak yönetilmesi suretiyle Şirket kârlılığını artırmak ve böylece pay sahiplerine mümkün olan en yüksek faydayı sağlamaktır. Bu kapsamda, Şirketin gelir ve gider dengesinin optimum seviyede tutulması ve düzenli gelir yaratan gayrimenkul yatırımları ile geliştirme kân elde edilecek gayrimenkul yatırımları arasında konjonktüre paralel olarak ideal dengenin yakalanması hedefiyle hareket edilmektedir.

Söz konusu temel strateji doğrultusunda, Şirketin uzun vadeli öncelikli hedefleri mevcut finansal borcun azaltılması, mevcut portföyü ve tamamlanmakta olan projelerine ilişkin kiralama ve satış gelirlerinin maksimize edilmesi ve portföyünde bulunan arsalar üzerinde en iyi kullanım şekline uygun projelerin geliştirilmesi ve böylece Şirketin nihai olarak kârlılığın artırılması şeklindedir.

Belirtilen hedefler doğrultusunda, Şirketin 2022 yılında da birincil önceliği, devam eden tüm yatırımlarını öngörülen şekilde, makul maliyetle ve yüksek kârlılıkla tamamlamak, kiralama ve satış hedeflerini gerçekleştirmek, portföyünde bulunan arsalar üzerinde

doğru zamanda en iyi kullanım ve fayda sağlayacak, güncel talep koşullarına uygun, çağdaş, etik ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesi konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

Bu kapsamda, portföyümüzde bulunan arsalar üzerinde pandemi koşullarının yarattığı yatırım fırsatlarını değerlendirmek suretiyle, değişen tüketici beklentilerine paralel, hızlı satış ve yüksek kârlılık esaslı ile konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır. Merkezi lokasyona sahip Altunizade Projesi ile kendi alanında hâlihazırda marka olmuş Kasaba Evleri'nin devamı niteliğinde olacak 16 villadan oluşan Kasaba Evleri Projesi bahsi geçen hedeflere erişim anlamında önemli bir katalizör olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca, inşaat sürecine yıl içerisinde hız kazandırılan ve 2022 yılında hayata geçmesi hedeflenen İstanbul Finans Merkezi Projesi'ndeki yatırımlarımızın tamamlanması ve bu gayrimenkulümüzden gelir elde edilmesi de sonuçlarımıza katkı sağlayacaktır.

Portföydeki projelerin yanı sıra, büyüme ve gelir artışını sağlayacak projelere ve gayrimenkullere ilişkin güncel trendler, yatırım fırsatları ve talep durumu da yakından izlenmekte ve yatırım stratejisi doğrultusunda değerlendirilmektedir. Faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskler göz önünde bulundurulmakta ve yatırım ve fonlama kararlarında kur ve faiz riski önemiyetle takip edilmekte, kur ve faiz riskinin yönetimi anlamında gerekli tedbirler alınmaktadır. Stratejik hedeflerin gerçekleştirme durumu Yönetim Kurulu tarafından düzenli olarak izlemekte, yeni koşullar dâhilinde gerektiğinde hedefler revize edilmektedir.

YATIRIMCILARLA İLİŞKİLER BÖLÜMÜ FAALİYETLERİ



Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemeleri kapsamında, Şirkette 2005 yılında oluşturulan "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", aynı zamanda "Finansal Raporlama ve Bütçe Birimi" ile "İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi"nden sorumlu olan Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak faaliyet göstermektedir.

Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere, tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.

Bölüm, her yönetim kurulu toplantısı öncesinde, dönem içerisinde yürüttüğü faaliyetler hakkında yönetim kuruluna sunulmak üzere rapor hazırlamakta, bölüm yöneticisi yönetim kurulu toplantılarına fiilen katılmaktadır.

Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü, pay sahipleri ve Şirket arasındaki iletişimin sağlanması konusunda etkin olarak görev yapmakta olup, Bölüm ile Yönetim Kurulu arasında köprü vazifesini gören Kurumsal Yönetim Komitesi ise Bölüm'ün yıl içerisinde yürüttüğü faaliyetleri aktif olarak gözetmekte ve düzenli olarak toplanmaktadır.

Bölüm'ün yöneticisi aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak, yıl içerisinde gerçekleştirilen Komite toplantılarının tamamına katılmış; Bölüm faaliyetleri ve dönem içerisinde meydana gelen önemli gelişmeler ile pay sahipleri başta olmak üzere yatırım şirketlerinin değerlendirme ve analizleri hakkında Komite'ye bilgi vermiştir. Komite toplantılarında alınan kararlar ve görüşülen konulara ilişkin hazırlanan dokümanlar, toplantılar sonrasında Yönetim Kurulu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu'na düzenli yapılan raporlamaların yanı sıra Bölüm, "Yıllık Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu" hazırlamakta ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü ayrıca, Komite çalışma esaslarında yer aldığı üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin sekreteryası işlerini yürütmektedir.

Kamuyu Aydınlatma ve Bilgi Verme

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 2021 yılı içerisinde; pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu kurumları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi taleplerini cevaplandırmıştır.

Bu kapsamda yıl içerisinde, Bölüm'e ulaşan 100'ü aşkın sözlü ve yazılı bilgi talebi karşılanmıştır. Yerli-yabancı pay sahibi veya yatırım şirketlerinden gelen bilgi talepleri; mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası başta olmak üzere, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus gözetilerek cevaplandırılmıştır. Yazılı ve sözlü olarak gelen bilgi talepleri ve verilen cevaplara ilişkin gerekli kayıtlar, Bölüm tarafından tutulmuştur.

Pay sahipleri, doğrudan Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanlarıyla iletişime geçerek ya da gerek Bölüm'ün e-posta adresi gerekse Şirket internet sitesinde yer alan iletişim formu vasıtasıyla bilgi talebinde bulunabilmektedir. Pay sahipleri çoğunlukla Bölüm çalışanlarıyla doğrudan veya Bölüm'ün e-posta adresi üzerinden iletişime geçmekte, nadiren internet sitesinde yer alan iletişim formunu kullanmaktadır.

Pay sahiplerinin yanı sıra; analistler, portföy yöneticileri, kamu ve özel sektör kuruluşları gibi menfaat sahiplerinden gelen ve yatırımcı ilişkilerinin alanına giren tüm bilgi talepleri cevaplandırılmakta, anket çalışmaları ve akademik çalışmalara mümkün olduğu ölçüde destek verilmektedir.

*Yatırımcılarla İlişkiler Bölümü; pay sahipliği haklarının kullanımı, kamuyu aydınlatma, bilgi verme faaliyetleri ve genel kurul süreci başta olmak üzere, **tüm yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini etkin bir biçimde yönetmektedir.***

Şirkete ulaşan bilgi taleplerinin yanı sıra, aracı kurumlar tarafından Şirket hakkında hazırlanan raporlar ve yayımlanan bilgilendirme notları da düzenli olarak takip edilmekte, aracı kurumlara rapor hazırlama veya model güncelleme dönemlerinde gerekli destek verilmektedir.

Kamuyu aydınlatma ve pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştırmak amacıyla Şirket internet sitesi etkin olarak kullanılmaktadır. Çeyrekler bazında Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanan yatırımcı sunumları ile finansal raporlar kapsamında hazırlanan bilanço ve gelir tablosu ile diğer finansal tablolar ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla yapılan özel durum açıklamaları aynı gün içerisinde internet sitesine konulmaktadır. Ayrıca, Şirket internet sitesinin, pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgiler başta olmak üzere güncellemeye açık olan bölümleri, mevcut gelişmeler çerçevesinde düzenli olarak güncellenmektedir. Böylece, pay sahipleri ve yatırım şirketleri başta olmak üzere, Şirket ve faaliyetleri hakkında bilgiye ihtiyaç duyan farklı türde kişi ya da kuruluşların, doğru ve güncel bilgiye erişimi sağlanmaktadır.

Şirket internet sitesi, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın sermaye şirketlerinin internet sitelerine ilişkin yayımlanan Yönetmelik kapsamında "Bilgi Toplumu Hizmetleri" bölümünü içermektedir. Pay Sahipleri, Bilgi Toplumu Hizmetleri bölümü üzerinden, Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK)'nın portalına bağlanmakta ve Şirket hakkındaki temel bilgilere söz konusu bağlantı üzerinden de ulaşabilmektedirler.

Ayrıca, Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün "Dağıtım Listesi"ne kayıt olan pay sahipleri veya yatırım şirketi çalışanlarına, özel durum açıklamaları, finansal sonuçlar vb. konulara ilişkin e-posta gönderimi yapılmaktadır.

Genel Kurul Süreci

Şirketin "2020 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı", Kurumsal Yönetim İlkeleri ve TTK hükümleri çerçevesinde yürütülmüş olup; toplantı 24 Mart 2021 tarihinde, 663,5 milyon TL sermaye karşılığı, %69,2 oranında katılımı gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul dokümanları toplantı tarihinden 21 gün önce KAP, MKK'nın Elektronik Genel Kurul Sistemi ve Şirket internet sitesinde yayımlanarak pay sahiplerinin incelemesine sunulmuştur. Pay sahiplerinin genel kurulda görüşülecek konularla ilgili olarak önceden bilgi sahibi olabilmesi

için "Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı" hazırlanmış ve tüm genel kurul dokümanları Türkçe ve İngilizce olarak Şirket internet sitesinde yayımlanmıştır.

Genel kurul toplantısı sonrasında toplantı tutanağı ve toplantıda hazır bulunanlar listesi KAP ve Şirket internet sitesi vasıtasıyla kamuya duyurulmuş ve toplantı tutanağı ayrıca Şirketler Bilgi Portalı'na da yüklenmiştir. Genel kurul süreci boyunca yapılan özel durum açıklamaları ve bildirimler, ayrıca Bölüm'ün "Dağıtım Listesi"nde yer alan yerli ve yabancı pay sahibi veya yatırım şirketleri ile de paylaşılmıştır.

Genel kurul toplantısında sorulan sorular ve cevapları, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.5. sayılı ilkesi kapsamında Şirket internet sitesinde yayımlanmakta olup, 2020 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiştir.

İÇ SİSTEMLER BİRİMİ FAALİYETLERİ



İç Sistemler Birimi, Şirketin her biriminin iş süreçleri ve faaliyetleri hakkında izleme ve inceleme çalışmalarını yürütmekte; bu incelemelere bağlı olarak değerlendirme yapmakta ve gerekli gördüğünde öneri sunmaktadır. Bağımsız ve tarafsız şekilde yürütülen ilgili izleme ve inceleme faaliyetleri gerçekleştirilirken Şirkette denetim kültürünün oluşturulması, iç kontrol, risk yönetimi ve kurumsal yönetim sistemlerinin etkinliğinin ve verimliliğinin değerlendirilmesi de hedeflenmektedir.

Şirkette, denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine uygun olarak düzenlenmiştir. 2008 yılı Kasım ayında kurulan İç Sistemler Birimi, Şirketin diğer birimlerinden bağımsız ve ayrı bir birim olarak yapılandırılmış olup 2012 yılı Haziran ayından itibaren Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışmaya başlamıştır. Şirketteki iç kontrol faaliyetleri de İç Sistemler Birimi bünyesinde yürütülmektedir.

Denetim faaliyetlerinden sorumlu olan Birim çalışmalarını, Şirketin İç Sistemler Birimi'nin kuruluş ve işleyişini, faaliyetlerini, çalışanlarının görev, yetki ve sorumluluklarını, çalışma usul ve esaslarını düzenleyen "İş Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş. İç Sistemler Birimi Yönetmeliği" çerçevesinde yürütmektedir. İç Sistemler Birimi'nin yıl içerisindeki faaliyetleri Denetimden Sorumlu Komite tarafından onaylanan "Yıllık Denetim Planı" doğrultusunda gerçekleştirilmektedir. Denetim sistemi, kurumun her türlü etkinliğini geliştirmek, iyileştirmek ve kuruma katma değer yaratmak amacıyla bağımsız ve tarafsız bir şekilde risk yönetimi, iç kontrol ve yönetim süreçlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi için sistematik yaklaşımlar geliştirerek kurumun hedeflerine ulaşmasına yardımcı olacak şekilde işletilmektedir.

Risk Yönetimi

Şirketin risk yönetimi faaliyetleri, 2018 yılı Eylül ayından itibaren İç Sistemler Birimi tarafından yürütülmektedir. Söz konusu Birim, Şirket faaliyetleriyle bütünlüklük risklerin; Şirket Risk Politikası ve buna bağlı şirket içi düzenlemeler çerçevesinde yönetilmesi konusunda Şirket üst yönetimine raporlama yapmaktadır.

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu üyelerinin bilgisine sunulmaktadır. Söz konusu raporda,

Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünlüklük temel riskler bazında analiz ve değerlendirme sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirketin faaliyetleriyle bütünlüklük riskleri hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerine uygun olarak, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere kurulan Riskin Erken

*İş GYO’da, denetim ve kontrol sistemleri uluslararası uygulamalar, ilkeler ve örgütlenme çerçevesine **uygun olarak düzenlenmiştir.***

Saptanması Komitesi, yıl içerisinde 9 kez toplanmıştır.

Şirketin risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi kapsamında;

İç Sistemler Birimi tarafından, Riskin Erken Saptanması Komitesi’nin bilgisi dâhilinde hazırlanan; operasyonel risk, likidite riski, kredi riski ve piyasa riski başta olmak üzere Şirketin faaliyetlerine ilişkin temel risk türlerini kapsayan “Şirket Risk Raporu” üçer aylık dönemler itibarıyla,

Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından TTK’nın 378. maddesi uyarınca, risk yönetimi ve riskin erken teşhisi konularını içerecek kapsamda hazırlanan “Riskin Erken Saptanması Komitesi Değerlendirme Raporu”, iki aylık dönemler itibarıyla Yönetim Kurulu’nun bilgisine sunulmuştur.

Komite, yıl içerisinde yapılan raporlamalar ve çalışmalar kapsamında Şirket faaliyetleriyle bütünlük önemli risklerin tespit ve analizinde etkin rol oynamış, risk limitlerinin takibi kapsamında Yönetim Kurulu’na gerekli bilgilendirmelerin yapılmasını sağlamış ve Şirketin risk sistemlerinin etkinliğini artırmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite:

Yönetim Kurulu’na bağlı olarak faaliyet gösteren Denetimden Sorumlu Komite, çalışmalarını “Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları” doğrultusunda yürütmektedir. Komite, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde denetlenmesi ve gözetilmesini teminen görev yapmış, bu bağlamda Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında faaliyetlerini sürdürmüştür. Komite yıl içerisinde 7 kez toplanmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite, çalışma esaslarında yer alan görevlerine paralel olarak yıl içerisinde;

Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal raporların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiş,

Şirket İç Sistemler Birimi’nin yıllık faaliyet planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılarda denetim faaliyetleri ile ilgili bilgi almış,

Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilmiş bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve gereken önlemlerin alınmasının sağlanmasında gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Bu kapsamda Komite; Şirketin iç sistemlerinin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin iyileştirilmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerini etkin olarak yürütmüştür.

İNSAN KAYNAKLARI



İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirkete katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.

İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi proaktif ve yenilikçi bir bakış açısıyla Şirketin stratejik kararlarında etkin olma bilinciyle diğer birimler ile işbirliği içinde, iletişime açık çalışma biçimi sistematigi oluşturmuştur. Şirket bünyesinde; seçme ve yerleştirme, performans yönetimi, kariyer planlama, ücret ve yan haklar yönetimi, eğitim, geliştirme ve çalışanlar ile iletişim gibi insan kaynakları uygulamalarını yürütmektedir. Verimliliği artırmak ve iş yaşamının niteliğini yükseltmek amaçları doğrultusunda çalışmalarına yön veren İş GYO; nitelikli, kurum kültürü ve değerleriyle uyumlu, alanında uzman, gelişime açık, potansiyeli yüksek adaylar arasından "doğru kişinin doğru işe yerleştirilmesi" prensibi çerçevesinde seçme ve yerleştirme faaliyetlerini sürdürmektedir.

İş GYO'nun kendi işine değer katmayı hedefleyen çalışanları İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'nin desteğini yanlarına alarak kendilerini geliştirmekte ve kariyer hedeflerini yönetmektedirler. Bu kapsamda Şirket için "Her Çalışanı Geleceğin Lideri" dir.

İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin ana hedefi, Şirket faaliyetlerinin en verimli şekilde gerçekleşmesini sağlayacak kalitede

insan gücünün işe alınması ve başarıyı devamlı kılmak için çalışanların motivasyonunun sağlanması, mali ve sosyal haklarının iyileştirilmesi, adil ve profesyonel bir çalışma ortamının yaratılması ve çalışanın eğitim ihtiyaçlarının tespit edilmesidir.

Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirket bünyesinde sendikal yapılanma bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemekle birlikte, bugüne kadar çalışanlarımızca bu konuda herhangi bir talep Şirket yönetimine iletilmemiştir.

Şirketin insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; Şirket ile ortak değerleri paylaşan insan kaynağının seçilip, rekabet avantajı yaratmaya yönelik gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini sağlayarak ortak bir Kurum Kültürü oluşturmak amaçlanmaktadır.

İşe alım koşulları, kariyer yönlendirme ve yükselme koşulları, parasal düzenlemeler ve sosyal yardımlar gibi konular çalışanların bilgisine sunulmaktadır. Şirket çalışanlarına ve çalışanların bakmakla yükümlü olduğu eş ve çocuklarına kurumsal sağlık sigortası sağlanmakta olup, tüm çalışanlara hayat sigortası yapılmakta ve çalışanların bireysel emeklilik sistemine dâhil olması durumunda işveren katkısı sunulmaktadır. Ayrıca tüm çalışanlara günlük yemek

katkısı ile ulaşım için servis imkânı tanınmaktadır.

Şirket, Türk İş Hukukunun yasalar çerçevesinde düzenlediği ücretli, ücretsiz analık izinlerini, babalık iznini ve süt izinlerini eksiksiz kullandırmakta olup, çalışanlara hayatın olağan akışı içerisinde oluşabilecek farklı durumlar için yasalar dışında ek mazeret izinleri de tanımlamıştır.

Çalışanların görev tanımları iş analizleri sonucunda oluşturulmuştur. Çalışanlardan performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve pay sahiplerine katkı sağlayacağını fark etmeleri beklenmektedir. Bu nedenle; performans değerlendirme kriterleri ve çıktı sonuçları çalışanlar ile paylaşılmaktadır.

Çalışanların her birinin ayrı ayrı kişilik onuru ve yasalarla tanınmış bütün hakları Etik Kurallar çerçevesinde korunmakta olup güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

2021 yılı, kurumlar, şirketler, çalışma koşulları ve çalışanlar üzerinde Covid-19 pandemisinin etkisinin devam ettiği bir yıl olmuştur. İş GYO, bu dönemi kamu sağlığını ve çalışanlarının sağlık ve refahını merkezine alarak yönetmiştir. Bu kapsamda, pandemi ile mücadele kapsamındaki gelişmeler yakından takip edilmiş, iş sürekliliğini

*İş GYO, ortak değerlere sahip olduğu insan kaynağının Şirkete katılımını ve rekabet avantajı yaratmaya yönelik **gerekli eğitim, gelişim ve yetiştirme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini, kurum kültürü olarak benimsemiştir.***

sağlayacak ve çalışanlarının sağlığını koruyacak tedbirler alınmıştır.

Covid-19 ile mücadele kapsamında, öncelikli olarak çalışma ortamında gerekli hijyen tedbirleri alınarak, virüse karşı risk grubunda olan çalışanlar uzaktan çalışma düzeninde devam etmişlerdir. Pandeminin seyrine bağlı olarak, belirli dönemler itibarıyla tamamen uzaktan çalışma veya olguya bağlı kısmen uzaktan çalışma uygulaması sürdürülmüş, faaliyetlerin kesintiye uğramaması, iş sürekliliği kapsamında uzaktan çalışmayı mümkün kılan bilgi işlem alt yapısı oluşturulmuştur. Çalışanların fiziken ve yoğun olarak bir araya gelmesini gerektiren Şirket içi toplantı, eğitim, kutlama vb. etkinliklere ara verilmiştir.

Pandemi sürecinde çalışanların mali ve sosyal haklarında herhangi bir kesintiye

gidilmemiş, hastalığın teşhis, tedavi ve izolasyon süreçlerinde çalışanların ve ailelerinin sağlığı için gerekli önleyici tedbirler azami ihtiyat anlayışı ile alınmıştır.

2021 yılı insan kaynakları yönetimi bakımından, değişimin, değişime adapte olma hızının ölçüldüğü bir yıl olarak zihinlerde kalırken, İş GYO 2022 yılında da bir taraftan sahip olduğu kurum kültürünün ve değerlerin ışığında iş sürekliliğinden ve çalışanlarının sağlığından taviz vermeden çalışmalarına devam edecektir.

İş GYO'da Eğitim

Çalışanların ihtiyaçlarına göre planlanan eğitimlerde; bilgi, beceri ve tutumlarında değişiklikler, kariyer ilerlemeleri, motivasyon ve işe duyulan

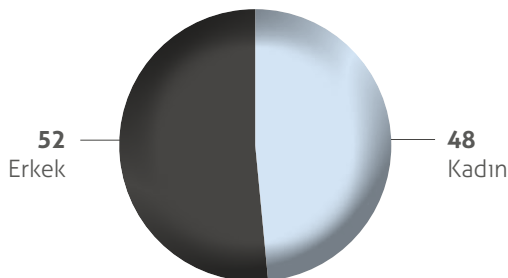
memnuniyetlerinin artması, Şirketin hedefleri ile bireysel hedeflerin uyuşması amaçlanmaktadır. İş GYO'nun önceliği tüm Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği çerçevesinde eğitime katılmalarını sağlamaktır.

2021 yılında devam eden pandemi nedeniyle toplu eğitimler gerçekleştirilememiş ve çalışanlar çoğunlukla online gerçekleştirilen mesleki eğitimlere yönlendirilmiştir.

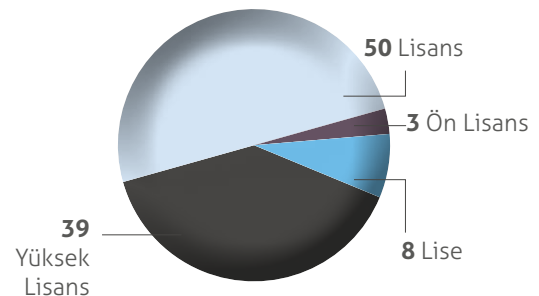
Organizasyon Yapısı

Yıl içerisinde Şirketin organizasyon yapısında sadeleşmeye gidilmiş olup, icracı olan ve icracı olmayan fonksiyonlar yeniden tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikte, Şirketin iş yapış ve karar alma süreçlerindeki etkinliğin ve verimliliğin artırılması hedeflenmiştir.

CİNSİYET DAĞILIMI (%)



EĞİTİM DAĞILIMI (%)



SERMAYE PİYASASI DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA İLAVE AÇIKLAMALAR

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

İş GYO'nun, ana ortağı Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak; kiralama faaliyetleri, taşınmaz alım satım işlemleri ve bu kapsamda oluşan gelir, gider ve alacak hesaplamaları, ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, ipotek ve teminat işlemleri, sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile diğer bankacılık hizmetleri, diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir.

İş GYO'nun faaliyet konusu içerisinde önemli ölçüde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2021 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 140.842.097 TL'dir. Şirketin 31 Aralık 2021 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 135.906.245 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri bulunmaktadır. İş GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Türkiye İş Bankası A.Ş.'den 35.266.684 TL tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirketin bazı taşınmazlarına Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL bedelle 1. ve 2. dereceden ipotek tesis ettirilmiştir. İş GYO'nun dönem sonu itibarıyla hesaplarında, Türkiye İş Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu kredi nedeniyle 532.110.905 TL tutarında finansal borcu bulunmaktadır. Ayrıca Şirketin ihraç etmiş olduğu tahvillerin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 33.129.291 TL tutarındaki kısmı grup şirketlerinde bulunmaktadır.

Bu kapsamda İş GYO 2021 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış

olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 25 no'lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde;

"Şirketimizin, ana ortağımız Türkiye İş Bankası A.Ş. ve grup şirketleri arasında 2021 yılı içerisinde yapılan tüm işlemler olağan ticari faaliyetlerimizin gerektirdiği işlemler olup, emsallerine uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda bahse konu işlemlerin yapıldığı anda her bir işlemin yapılmasına uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Bu nedenle Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır."

Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde Şirket aleyhine açılmış ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklama

Yıl içerisinde, Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında herhangi bir idari yahut adli yaptırım uygulanması söz konusu olmamıştır.

Şirketler Topluluğu ile Gerçekleştirilen Hukuki İşlemlere İlişkin Açıklama

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Türkiye İş Bankası A.Ş. şirketler topluluğuna bağlı bir şirkettir. Her iki şirket de halka açık ve borsada

işlem gören şirketler olduğundan denetime tabidir. Türkiye İş Bankası A.Ş. hem Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından hem de Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetlenmektedir. İş GYO da, aynı şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından denetime tabidir. Dolayısıyla her iki şirketin aksiyonları ve faaliyetleri hukuka uygundur. Hâlihazırda kanunlar hâkim şirketin veya ona bağlı şirketin yararına karar alınmasına engel olmaktadır. Bu sebeple, mevcut söz konusu düzenlemeler dışında başka bir önlem alma ihtiyacı doğmamıştır. Şirketin, ilave önlem almamış olması sebebiyle uğradığı zarar söz konusu değildir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6 ve 1.3.7 sayılı İlkeleri Kapsamında Açıklama

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar sıhrı hısımlarının, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, Şirketimize ulaşan bilgilendirme gerektiren önemli bir işlemi bulunmamaktadır.

Şirketin Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Sezgin Yılmaz, İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, Sayın Murat Karluk Çetinkaya, İş Portföy Yönetimi A.Ş. ve Sayın Murat Doğan, Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş., Bayek Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş. ile Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş. şirketlerinde Yönetim Kurulu üyesi olarak ; Şirket Genel Müdürü Sayın Hasan K. Bolat ise Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmakta olup, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Şirketin idari sorumluluğu bulunan bazı yöneticileri Şirketin iştiraki olan Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş. ve Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu'nda görev yapmakta olup, söz konusu hususa yöneticilerin özgeçmişleri içerisinde yer verilmiştir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin söz konusu görevleri çıkar çatışmasına yol açmamaktadır.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınları dışında imtiyazlı bir şekilde şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kişilerin, kendileri adına Şirketin faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirdiği herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler

Yönetim Kurulu Üyelerine tanınan mali menfaatler ücretten oluşmakta olup, yönetim kurulu üyelerine yıl içerisinde sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 1.505 bin TL'dir.

Üst yönetime tanınan mali menfaatler ücret ve ikramiyeden oluşmaktadır. Yıl içerisinde üst yönetime sağlanan mali menfaatler toplamı brüt 5.560 bin TL'dir.

Yıl içerisinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst yönetime verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarı 461 bin TL'dir.

Yıl içerisinde Şirketin, Yönetim Kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

Dönem içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülen:

- 30 Ocak 2021 Tarihli ve 31380 Sayılı Resmî Gazete'de "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (No: 2021-32/59)"
- 6 Şubat 2021 Tarihli ve 31387 Sayılı Resmî Gazete'de "Yiyecek ve İçecek Hizmeti Faaliyetlerinde Bulunan İşletmelere Koronavirüs Salgını Nedeniyle Verilecek Ciro Kaybı Desteği Hakkında Karar (Karar Sayısı: 3506)"
- 1 Haziran 2021 Tarihli ve İç İşleri Bakanlığı'nın "Haziran Ayı Normalleşme Tedbirleri Genelgesi"
- 3 Haziran 2021 Tarihli ve 31500 Sayılı Resmî Gazete'de "İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği"
- 11 Temmuz 2021 Tarihli ve 31538 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"

- 9 Ekim 2021 Tarihli ve 31623 Sayılı Resmî Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"
- 17 Kasım 2021 Tarihli ve 31662 Sayılı Resmî Gazete'de "Zorunlu Deprem Sigortası Tarife ve Talimat Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"
- 21 Aralık 2021 Tarihli ve 31696 Sayılı Resmî Gazete'de "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2008-32/34 Sayılı Tebliğine İlişkin I-M Sayılı Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Genelgesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Genelge (Sayı: 2021/13)"
- 31 Aralık 2021 Tarihli ve 31706 Sayılı Resmî Gazete'de "Türk Lirası Mevduat ve Katılma Hesaplarına Dönüşümün Desteklenmesi Hakkında Tebliğ (Sayı: 2021/14)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Sayı: 2021/17)"

yayımlanmış olup; adı geçen mevzuat değişiklikleri İş GYO faaliyetleri açısından değerlendirilmekte ve mevzuatlara uyum için gerekli görülen tüm çalışmalar yapılmış ya da yapılmaktadır.

HİZMET ALINAN BAŞLICA FİRMALAR

Vergi Danışmanı

PwC Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu

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

Kredi Derecelendirme Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Portföy Yönetim Şirketi

İş Portföy Yönetimi A.Ş.

Aracı Kurum

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

2021 yılında Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2021 Yılında Hizmet Alınan İşletmeciler Şirketler

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

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama A.Ş.

Tepe Emlak Yatırım İnş. ve Tic. A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gerekli tedbirleri almaktadır.

Şirket ve Şirketin hizmet aldığı bahsi geçen kuruluşlar arasında, hizmet alma süresi boyunca veya sonrasında ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Bağış Politikası

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen usul ve esaslar dâhilinde bağışta bulunabilir.

Şirket'in sosyal sorumluluğunu yerine getirme konusundaki hassasiyetinin kamuoyundaki algılanmasına olumlu yönde katkı sağlanması amacıyla; maddi ya da gayri maddi yarar sağlaması şartı aranmaksızın;

Eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevreyi koruma, spor ve benzeri sosyal konularıyla ilgili olarak veya ülkede veya ülke dışında meydana gelen doğal afetlerle ilgili olarak bağış yapılabilir.

Yıl İçerisinde Yapılan Bağışlar

Şirketimizin Genel Kurul tarafından belirlenen 2021 yılı bağış bütçesi 150.000 TL'dir.

Yıl içerisinde bağış yapılmamış olup, Genel Kurul'da söz konusu hususta pay sahiplerine bilgi verilecektir.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

Şirket, ana hedeflerinden biri olan hissedarlarına yüksek getiri kazandırma yolunda ilerlerken kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmektedir. Toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikamız doğrultusunda, İş GYO olarak çocukların eşit eğitsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağımıza alan, öncelikli konularımız çerçevesinde çocukların donanımını artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal

Sorumluluk Politikamız oluşturulmuş; politika Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) ve Şirket kurumsal internet sitesi aracılığıyla açıklanmıştır. Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikamızın temelinde, çağdaş insan ve kentlere yakışan mekân oluşturma misyonumuz ile çalışmalarımızı sürdürmemizin sonucu olan çevremizi değiştirme, dönüştürme etkimiz ve gücümüz yer almaktadır. Yaşadığımız dünyaya, yaşadığımız topluma ve insanımıza karşı sorumluluğumuzu yerine getirirken tüm paydaşlarımız nezdinde değer yaratma önceliğimiz ve çalışanlarımızın toplumsal sorunlara

duyarlılığı doğrultusunda çözüm üretme yetkinliklerimizi kullanıyor, odaklandığımız ve etkilediğimiz alanlarda değişim yaratacak toplumsal değer üretmeyi ilke ediniyoruz.

PORTFÖY BİLGİLERİ



OFİS

İstanbul İş Kuleleri (Kule 2 & Kule 3)
İstanbul Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Ankara İş Kulesi
İstanbul Maslak Ofis Binası
İstanbul Taksim Ofis Lamartine
Ege Perla Ofis Üniteleri

ALIŞVERİŞ MERKEZİ

İstanbul Kanyon AVM
İzmir Ege Perla AVM
İstanbul Marmara Park AVM
İstanbul Kule Çarşısı
Diğer (Muğla Marmaris Mallmarine AVM, İstanbul
Tuzla Meydan Çarşısı)

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

KONUT

Kartal Manzara Adalar (65 adet konut)
İstanbul İnistanbul (4 adet konut)

GAYRİMENKUL PROJELERİ

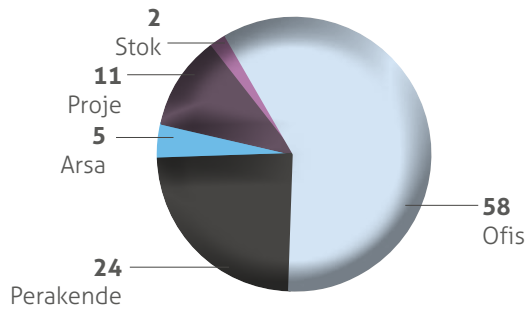
İstanbul Finans Merkezi Projesi
İstanbul Kasaba Evleri Projesi
İstanbul Altunizade Projesi

ARSALAR

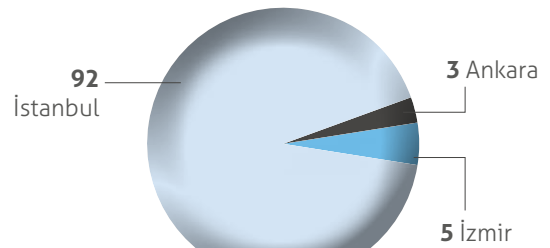
İstanbul Tuzla Arsası (53.459 m²)
İstanbul Levent'te İş Kuleleri Önündeki Arsalar
(7.613 m²)



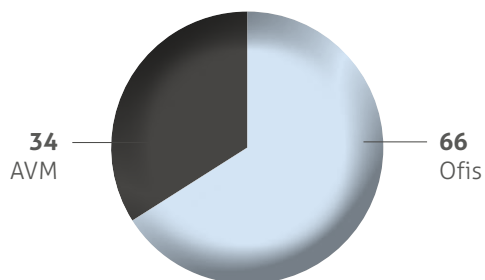
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERİ TÜR DAĞILIMI (%)



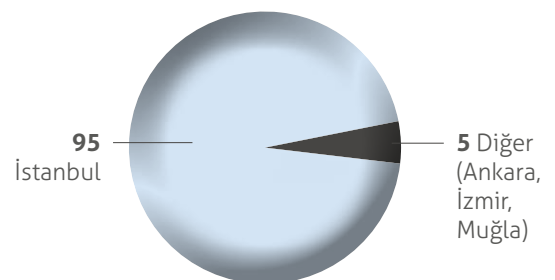
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERİ BÖLGE DAĞILIMI (%)



KİRA GELİRİ - TÜR DAĞILIMI (%)



KİRA GELİRİ - BÖLGE DAĞILIMI (%)



İSTANBUL İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ

(Kule 2, Kule 3 ve Kule Çarşı)



Lokasyon:

İstanbul-Beşiktaş, Levent

Portföye Giriş Tarihi:

1999

Brüt Alan (m²):

109.438

Ekspertiz Değeri (TL):

1.548.331.000

2021 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

38.956.731

Mimari Tasarım:

Doğan Tekeli - Sami Sisa Mimarlık
Swanke Hayden Connell Mimarlık

İSTANBUL TUZLA TEKNOLOJİ VE OPERASYON MERKEZİ



Lokasyon:

İstanbul-Tuzla

Tamamlanma Tarihi:

2015

Brüt Alan (m²):

184.653

Ekspertiz Değeri (TL):

1.652.647.000

2021 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

114.360.163

Mimari Tasarım:

SOM | Skidmore, Owings & Merrill LLP



* Kule 3'ün mevcut doluluk oranı %52 olup, bu kapsamda kompleksten kısmi kira geliri elde edilmiştir.

İSTANBUL KANYON ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Lokasyon:
İstanbul-Şişli, Levent

Açılış Tarihi:
2006

Brüt Alan (m²):
81.761*

Ekspertiz Değeri (TL):
691.935.000 **

2021 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
35.908.379**

Mimari Tasarım:
Jerde Partnership

BREEAM®

İZMİR EGE PERLA (AVM ve Ofis)



Lokasyon:
İzmir-Konak

Tamamlanma Tarihi:
2017

Brüt Alan (m²):
147.391

Ekspertiz Değeri (TL):
308.447.000*

2021 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
4.658.167**

Mimari Tasarım:
EAA | Emre Arolat Mimarlık



* AVM toplam brüt alanı

** AVM'de İş GYO %50 oranında mülkiyet hakkına sahip olup, ekspertiz değeri ve kira gelirleri İş GYO payını yansıtmaktadır.

* AVM ile portföydeki ofislere ait değerdir.

**AVM ile portföydeki ofislere ait gelirdir.

İSTANBUL MARMARA PARK AVM



Lokasyon:
İstanbul-Esenyurt

Açılış Tarihi:
2012

Brüt Alan (m²):
204.160

Ekspertiz Değeri (TL):
349.757.000*

2021 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
38.117.321**

ANKARA İŞ KULESİ



Lokasyon:
Ankara-Çankaya

Portföye Giriş Tarihi:
1999

Brüt Alan (m²):
28.998

Ekspertiz Değeri (TL):
178.185.000

2021 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):
6.345.158

* 110 parselde bulunan Marmara Park'ın bitişiğinde yer alan 102 ve 103 parseller ile birlikte değeridir.

** Şirket, Marmara Park AVM'nin geliştirildiği arsadan üst hakkı geliri elde etmektedir.

İSTANBUL MASLAK OFİS BİNASI

İSTANBUL TAKSİM OFİS
LAMARTİNE*Ofis
Lamartine***Lokasyon:**

İstanbul-Sarıyer, Ayazağa

Lokasyon:

İstanbul-Beyoğlu

Portföye Giriş Tarihi:

2001

Tamamlanma Tarihi:

2013

Brüt Alan (m²):

13.559

Brüt Alan (m²):

4.624

Ekspertiz Değeri (TL):

163.150.000

Ekspertiz Değeri (TL):

105.120.000

2021 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

392.106*

2021 Kira Geliri (KDV Hariç) (TL):

2.640.489

* Mevcut doluluk yaklaşık %5 olup, taşınmazdan kısmi kira geliri elde edilmiştir.

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ



Lokasyon:
İstanbul-Ümraniye

Yatırım Bedeli (TL):
393.000.000*

Ekspertiz Değeri (TL):
474.465.000

Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m²):
33.000

Mimari Tasarım:
HOK Architecture
DOME Mimarlık

İSTANBUL KASABA EVLERİ PROJESİ

İŞ GYO

KASABA



Lokasyon:
İstanbul-Çekmeköy, Ömerli

Yatırım Bedeli (TL):
88.200.000*

Ekspertiz Değeri (TL):
46.857.000**

Mimari Tasarım:
Kantaşı Mimarlık

* Finansman ve KDV hariç

* Arsa dahil, finansman hariç, 16 villaya ait bedeldir.
** 15 villaya ait bedeldir.

İSTANBUL ALTUNİZADE PROJESİ

**Lokasyon:**

İstanbul-Üsküdar, Altunizade

Yatırım Bedeli (TL):

727.300.000*

Ekspertiz Değeri (TL):

171.677.500

Mimari Tasarım:

Şerbetçi Mimarlık

*Arsa ve geçmiş harcamalar hariç bedeldir.

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna:

1) Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2021-31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2021-31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 31 Ocak 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

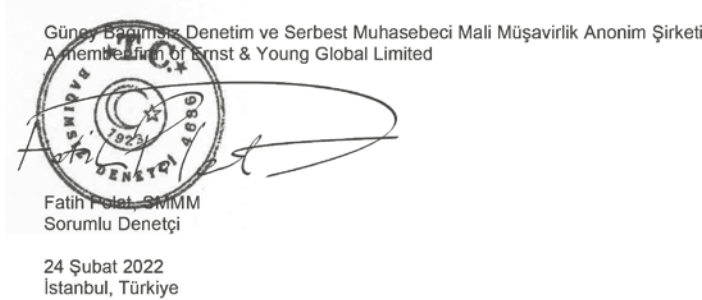
Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtip yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtip yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.



OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 23 Mart 2022 Tarihinde Yapılacak Olan 2021 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığı'nın oluşturulması,
2. 2021 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun okunması ve müzakeresi ile Denetçi Raporu'nun okunması,
3. 2021 yılına ilişkin finansal tabloların okunması, görüşülmesi ve onaylanması,
4. Yıl içerisinde Yönetim Kurulu Üyeliğine yapılan atamanın Genel Kurul'un onayına sunulması,
5. Yönetim Kurulu Üyelerinin 2021 yılı çalışmalarından dolayı ibra edilmesi,
6. 2021 yılı kârının dağıtımıyla ilgili Yönetim Kurulu önerisinin görüşülmesi ve karara bağlanması,
7. Yönetim Kurulu üye sayısının ve görev süresinin belirlenmesi, belirlenen üye sayısına göre seçim yapılması,
8. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin tespiti,
9. Denetçinin seçilmesi,
10. Yönetim Kurulu Üyelerine, Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muameleleri yapabilmeleri için izin verilmesi,
11. Şirketin mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve kayıtlı sermaye tavanı süresinin güncellenmesi ile bu kapsamda Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Pay Senetleri" başlıklı 7. maddesinde yapılan değişikliklerin Genel Kurul'un onayına sunulması,
12. 2021 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi ve 2022 yılında yapılacak bağışlara ilişkin sınırın belirlenmesi,
13. Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6. no.lu ilkesi kapsamında Genel Kurul'a bilgi verilmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Dilekler ve kapanış.

ÖZET YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Pay Sahiplerimiz

2021 yılında da Covid-19 varyantları ve salgının seyrine ilişkin gelişmeler küresel piyasaların gündeminde öne çıkmıştır. Yılın ilk yarısında normalleşme yolunda ilerleme kaydedilmesinin ardından yeni varyantların ortaya çıkması sebebiyle pek çok ülkede uygulamaya alınan önlem ve kısıtlamalar, ekonomik canlanmanın hız kesmesine yol açmıştır. Tedarik zincirinde yaşanan sorunlar arz-talep uyumsuzluğuna yol açarken enflasyonist baskılar devam etmiştir. Enflasyona yönelik kaygıların artmasıyla merkez bankalarının destekleyici para politikalarını sıkılaştırma hızlarını artırma yönünde karar aldıkları görülmüştür. ABD, Almanya ve Japonya gibi ülkelerin 2021 yılına ilişkin büyüme tahminlerini sanayi üretiminde yaşanan tedarik zinciri aksamaları nedeniyle düşürdükleri gözlemlenmiştir. Omicron varyantının, dünya genelinde yaşanan arz sıkıntısını ve buna bağlı olarak enflasyonu daha da artırabileceği düşüncesiyle küresel ekonominin pandemi öncesi seviyelerine ulaşma öngörülerini 2023 yılı sonrasına ertelenmeye başlanmıştır.

Yıl boyunca süregelen pandemi şartları ve küresel ekonomik ortam sebebiyle ülkemiz de zorlu bir yıl geçirmiştir. Ekonomik aktivitedeki toparlanma eğilimi ve düşük baz etkisinin de katkısıyla Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk dokuz ayında %11,7 düzeyinde büyümüştür.

2021 yılındaki makroekonomik koşullar, ülke genelinde yatırım ortamını olumsuz yönde etkilemiş ve söz konusu etki sektörümüzde de kendini hissettirmiştir. Özellikle yatırımcılar açısından fonlama seviyelerinde seyretmesi, gayrimenkul sektöründe yatırım iştahını azaltmıştır.

Şirketimiz, 2021 yılında geçtiğimiz yıldan bu yana süregelen pandemi koşullarında değişen piyasa ortamına azami seviyede uyum sağlayarak faaliyetlerini sürdürmüştür. Devam eden sosyal kısıtlamalar çerçevesinde ülke ekonomisi ve sektör genelinde yaşanan daralmaya rağmen güçlü bilanço yapısı ve finansal yeterlilikleri doğrultusunda nitelikli gayrimenkul portföyünü etkin şekilde yönetmiştir. Değişen çalışma ortamı ve hibrit modellere göre kira gelirlerinin pandemi sonrası dönemde de devamlılığını sağlayıcı gerekli önlemler alınırken, sektördeki fırsatlar değerlendirilerek satış gelirleri de artırılmıştır.

31.12.2021 itibarıyla,
Aktiflerimiz 6.676,3milyon TL,
Özkaynaklarımız 5.475,6 milyon TL,
Toplam portföy değeri 6.545 milyon TL,
Gayrimenkul portföy büyüklüğü 4.6.127 milyon TL
olarak kaydedilirken net dönem kârımız ise 1.329,9 milyon TL olarak kaydedilmiştir.
Tüm paydaşlarımıza destek ve güvenleri için teşekkür ederiz.
Saygılarımızla
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Yönetim Kurulu'nun 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 Şirketin büyüme gereği arasındaki hassas dengenin bozulmamasını,

Şirketin 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 Kurulu'nun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi hâlinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır. Kâr payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

2020 Yılı Dönem Kârına İlişkin Bilgi

Şirketin 24 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; Yönetim Kurulu'nun 2020 yılı dönem kârının dağıtımına ilişkin kâr payı dağıtım önerisi çerçevesinde, genel ekonomik konjonktür ve Şirket finansman politikası dikkate alınarak, Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla kâr payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

YÖNETİM KURULU'NUN 2021 YILI KÂRININ DAĞITIMINA İLİŞKİN KÂR PAYI DAĞITIM ÖNERİSİ

Sermaye piyasası mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kâr Dağıtım Politikası uyarınca;

- Yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, kârın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına,
- Sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılması önerilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2021 Yılı Kâr Payı Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		958.750.000	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		75.986.536,24	
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kâr dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.	
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre	
3. Dönem Kârı	1.329.919.890,00	132.044.762,24	
4. Vergiler (-)	0,00	0,00	
5. Net Dönem Kârı (=)	1.329.919.890,00	132.044.762,24	
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00	
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	6.602.238,11	6.602.238,11	
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	1.323.317.651,89	125.442.524,13	
9. Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00		
10. Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	1.323.317.651,89		
11. Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00		
- Nakit	0,00		
- Bedelsiz	0,00		
- Toplam	0,00		
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00		
13. Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00		
- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00		
- Çalışanlara	0,00		
- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00		
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00		
15. Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00		
16. Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00		
17. Statü Yedekleri	0,00		
18. Özel Yedekler	0,00		
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	1.323.317.651,89	125.442.524,13	
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00	

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2021 Yılına Ait Kâr Payı Oranları Tablosu						
GRUBU	TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI		
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORAN (%)	TUTARI (TL)	ORAN (%)	
NET A	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0	
B	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0	
TOPLAM	0,00	0,00	%0,0	0,00	%0,0	

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ'NE UYUM BEYANI

Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemine inanan ve ilkelere uyumu gözeterek Şirket, ilkelerin dört ana unsuru olan eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimseyerek faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu kapsamda Şirket, pay sahipliği haklarının kullanımı ve kamunun aydınlatılması konularında ilgili düzenlemeler çerçevesinde hareket etmekte, tüm menfaat sahipleriyle olan ilişkilerin kamuya açıklanmış "Etik Kurallar" çerçevesinde yürütülmesini gözetmekte ve Şirket Yönetim Kurulu oluşturulan Komiteler ve mekanizmalar kapsamında faaliyetlerini ilkelere uyumlu olacak şekilde yürütmektedir.

Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümü, kamuyu aydınlatma ve bilgi verme faaliyetleri ile genel kurul işlemleri başta olmak üzere pay sahipliği haklarının kullanımını ilgilendiren süreçleri etkin bir biçimde yönetmiştir. Bölüm, söz konusu süreçlere ilişkin hususların kamuya açıklanmasında aktif olarak görev almış, Şirket internet sitesinin pay sahiplerini yakından ilgilendiren bölümlerinin güncel tutulmasını sağlayarak pay sahipliği haklarının kullanımını gözetmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 3'ü bağımsız olmak üzere icrada görevli olmayan 9 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmekte olup; yıl içerisinde gerçekleştirilen genel kurul toplantısında yönetim kurulu üyelerinin tamamı yeniden seçilerek görevlerine devam etmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin kaç yıldır Şirket Yönetim Kurulu'nda görev aldığı, Şirket dışı görevleri gibi bilgiler üyelerin özgeçmişleri içerisinde yer almaktadır.

Faaliyetlerini, kamuya açıklanan çalışma esasları çerçevesinde yürütmekte olan Yönetim Kurulu, yıl içerisinde düzenli olarak toplanmış; yönetim kurulu toplantılarının biri hariç

tamamı, bütün üyelerin katılımıyla gerçekleştirilmiş ve kararlar katılanların oy birliğiyle alınmıştır.

Yönetim Kurulu bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuş olup, Komiteler faaliyetlerini kabul edilen çalışma esasları ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen görev ve sorumlulukları kapsamında etkin olarak yürütmüş, hazırlanan raporlar ve alınan tavsiye niteliğindeki kararlar ile Yönetim Kurulu'nun çalışmalarına katkıda bulunmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda gereken hassasiyeti gösteren Şirkette Kurumsal Yönetim Komitesi 2007 yılında kurulmuş olup, Komite başlıca görevleri kapsamında kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri takip etmekte, Şirketin ilkelere uyumunu izlemekte, iyileştirmeye açık alanların tespitini yaparak gerekli çalışmaları yürütmekte ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunarak kurumsal yönetim sisteminin sürekli olarak iyileştirilmesinde aktif rol oynamaktadır.

Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getiren Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu üyeliği için bağımsız üye adaylık tekliflerini adayların bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımadığını dikkate alarak değerlendirmiş, rapora bağlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca, Yönetim Kurulu üyeleri ile idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlerin belirlenmesine ilişkin tavsiye niteliğinde karar alıp, Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur.

Yönetim Kurulu, yıl içerisinde risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirmiş, Şirket iç

sistemlerinin işleyişini ve etkinliğini rapora bağlamıştır.

Şirket, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir.

Şirket, uyulması zorunlu olmayan ilkelerden; 3.3.5., 3.3.8., 4.2.8., 4.4.2., 4.4.7., 4.6.1., 4.6.5. sayılı ilkelere kısmen uyum sağlamakta, 1.5.2., 3.2.1., 4.3.9., 4.5.5. sayılı ilkelere ise uyum sağlamamaktadır. Yıl içerisinde, kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanamayan gönüllü ilkeler sebebiyle ortaya çıkan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Şirketin ilkelere uyum durumuna ve kısmen uyum sağlanan ve uyum sağlanamayan gönüllü ilkelere ilişkin açıklamalara "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu"nda detaylı olarak yer verilmektedir. Kısmen uyum sağlanan veya uyum sağlanmayan gönüllü ilkeler genel olarak; kapsamlı düzenleme gerektiren, ülkemizde çok fazla uygulama örneği olmayan veya mevcut Şirket ölçeği veya Yönetim Kurulu yapılanması kapsamında ilave düzenleme yapılmamış konulara ilişkin olup, Şirketin ilgili ilkelere uyum sağlama konusunda yakın vadede bir planı bulunmamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma Platformu (www.kap.org.tr) aracılığıyla kamuya duyurulan 2021 yılına ilişkin "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu" ve "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ayrıca Şirket internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde, "Kurumsal Yönetim" başlığı altında da pay sahipleri ile tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2- Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7- İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Yönetim Kurulu’nun 1.3.7 kapsamında bilgilendirildiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8- Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10- Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11- Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1- Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2- Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3- Şirket, beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu’nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.5.2- Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Mevcut yasal düzenlemeler dışında, genel ülke uygulamalarına paralel olarak, Şirket Ana Sözleşmesi'nde azlık haklarına ilişkin ilave düzenleme bulunmamaktadır. Diğer yandan Şirket'in kamuya açıklanmış Etik Kuralları çerçevesinde pay oranına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilmekte, eşit davranılmakta ve pay sahipliği haklarının kullanılması konusunda ilgili düzenlemelere riayet edilmektedir. Azlık haklarının Ana Sözleşmede düzenlenerek genişletilmesine ilişkin bir plan bulunmamaktadır.
1.6. KÂR PAYI HAKKI						
1.6.1- Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2- Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3- Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4- Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1- Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1.- Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2- Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4- Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1- Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmalarını temin etmektedir.	X					
2.2.2- Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					

	Uyum Durumu				Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf İlgisiz	
3.1.3- Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X				
3.1.4- Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X				
3.1.5- Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X				
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ					
3.2.1- Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.			X		Çalışanların yönetime katılımı, Ana Sözleşme veya Şirket içi Yönetmeliklerde düzenlenmemiştir. Şirket'in mevcut yapılanması kapsamında, Şirket yöneticileri ihtiyaç duyulması halinde Yönetim Kurulu toplantılarına katılım göstermektedir. Bunun dışında Şirket, çalışanlarının yönetime katılmaları konusunda her türlü iletişim kanalını açık tutmakta ve çalışanların görüş ve önerilerini iletebilecekleri platform ve mekanizmaları oluşturmaktadır. Şirketin organizasyonel yapılanması kapsamında mevcut uygulamaların Şirketin ihtiyaçlarını karşıladığı düşünüldüğünden, bu konuya ilişkin ilave bir düzenleme yapılması düşünülmektedir.
3.2.2- Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X				
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI					
3.3.1- Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X				
3.3.2- Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X				
3.3.3- Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X				
3.3.4- Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X				
3.3.5- Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.			X		Çalışanları etkileyebilecek kararlar ve düzenlemeler çalışanlara bildirilmektedir. Şirketin ölçüğü gereği çalışan temsilcisi veya bağlı olduğu bir sendika bulunmamakta olup, başka sendikalarla da iletişime geçilmemiştir.
3.3.6- Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X				
3.3.7- Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X				

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.3.8- Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Şirket ölçeği gereği toplu iş sözleşmesine ihtiyaç duyulmamaktadır. Diğer yandan, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme bulunmamaktadır.
3.3.9- Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1- Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3- Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4- Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1- Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1- Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2- Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1- Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2- Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3- Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4- İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5- Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evett	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.2.7- Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X				Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri, görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak bağlı olduğumuz Gruptaki şirketlerin sigortalı sıfatıyla yer aldığı Şemsiye sorumluluk sigorta poliçesi kapsamında sigortalanmış olmakla birlikte, sigorta bedeli sermayenin %25'ini aşan bir tutar olarak belirlenmemiştir.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.				X		Şirket, Yönetim Kurulundaki kadın üye oranı için henüz bir hedef oran ve zaman belirlememiş ve bu kapsamda bir politika oluşturmamış olmakla birlikte, Şirket, cinsiyet farkı gözetmeksizin, gerekli yetkinliğe sahip kişilerin Şirket icrası ve Yönetim Kurulunda yer almasına önem vermekte ve bu kapsamda kadınların yönetim kurulunda aktif olarak yer alması konusunda azami gayreti göstermektedir. Diğer yandan, yönetim kurulu üyeleri seçilirken Şirket'in faaliyet alanıyla ilgili konularda gereken nitelik ve tecrübeye sahip adayların seçilmesine öncelik verilmekte, bu kapsamda da kadın üye sayısına ilişkin bağlayıcı bir politika belirlenmesi tercih edilmemektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda 2012 yılından itibaren kadın üye bulunmakta olup, mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında ise iki kadın üye bulunmaktadır (kadın üye oranı %22). Kadın yönetim kurulu üyeleri için hedef belirlenmesi veya politika oluşturulmasına ilişkin olarak yakın zaman içerisinde aksiyon alınması planlanmamaktadır.
4.3.10- Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1- Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.4.2- Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.		X				Yönetim Kurulu toplantıları, Şirket Ana Sözleşmesi ve Yönetim Kurulu çalışma esasları uyarınca gerçekleştirilmekte olup, söz konusu düzenlemelerde toplantılara ilişkin belgelerin gönderilmesine ilişkin asgari bir süre tanımlanmamıştır. Ancak, Şirkette, Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin ilgili rapor ve dokümanların hazırlanarak Yönetim Kuruluna iletilmesinden sorumlu Raportörlük Birimi bulunmakta olup, Şirketin mevcut uygulamaları kapsamında toplantı gündemine ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantı tarihinden asgari 1 hafta öncesinde Yönetim Kurulu üyelerinin tamamına gönderilmesine özen gösterilmektedir. Yönetim Kurulu Çalışma Esasları'nın güncellenmesi hususu gündeme geldiğinde, çalışma esaslarında konuya ilişkin asgari süre tanımlanması planlanmaktadır.
4.4.3- Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Yıl içinde yapılan yönetim kurulu toplantılarının biri hariç tamamına tüm üyeler katılmıştır. Bir toplantıya katılamayan üyenin yazılı görüşü olmamıştır.
4.4.4- Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5- Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6- Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.4.7- Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na sağladığı katkı gözetilerek, üyelerin Şirket dışı başka görevler almaları sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu üyeleri, başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermeleri halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması gerektiği bilinciyle; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri ise söz konusu hususun yanı sıra, ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini koruyacak kapsamda hareket etmektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu adaylarının değerlendirilmesi kapsamında ilgili düzenlemeler uyarınca hareket edilmektedir. Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişleri Şirket dışında aldığı görevleri de içermekte olup, pay sahiplerine genel kurul toplantısında üyeler hakkında bilgi verilmektedir. Söz konusu uygulamalar kapsamında, bugüne kadarki Yönetim Kurulu yapılanmasında, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler sebebiyle Şirketimizdeki Yönetim Kurulu üyeliği görevini aksattıkları, gerekli özen veya mesaiyi ayırmadıkları bir durum gözlenmemiş olduğundan Şirket dışında görev alma konusunun sınırlandırılması düşünülmemektedir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5- Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Yönetim Kurulu komitelerinin oluşturulabilmesi ve etkin şekilde çalışabilmesini teminen bir yönetim kurulu üyesi birden çok komitede görev alabilmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerimizin tümü komitelerde görevli durumdadır. Birden fazla komitede görev alan üyeler, çalışma alanlarının benzer olduğu komitelerle düzenli iletişim içerisinde olarak, gerek iş birliği imkânlarını artırmakta gerekse karar alma süreçlerini iyileştirmektedir.
4.5.6- Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7- Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/ kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Komiteler 2021 yılı içerisinde danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8- Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1- Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.		X				Yönetim kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır. Ancak, Yönetim Kurulu üyeleri gerek yönetim kurulu toplantıları gerekse Kurul bünyesinde oluşturulan Komite toplantılarına fiilen katılım göstererek, gerek Yönetim Kurulu'nun gerekse Komitelerin müzakere ve karar alma süreçlerinde aktif olarak rol almakta, Şirketin strateji belgesini hazırlamak suretiyle Şirketin stratejik hedeflerini belirlemektedir. Yönetim Kurulu, Komitelerin etkinliğini yıllık bazda gözden geçirmekte ve rapora bağlamaktadır. Ayrıca, Şirketin faaliyet ölçeği ve Yönetim Kurulu'nun aktif işleyişi dikkate alındığında, performans değerlendirmesi konusunda ayrı bir uygulamaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
4.6.4- Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.		X				
4.6.5- Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Yönetim Kurulu ve üst yönetime sağlanan faydalar toplu olarak, üçer aylık dönemler itibarıyla açıklanan Finansal Raporlar'da ve Yönetim Kurulu ve üst yönetim bazında yıllık Faaliyet Raporu aracılığıyla kamuya duyurulmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Genel Kurul toplantılarında belirlenmekte olup, her Yönetim Kurulu üyesi eşit ücretlendirmeye tabi olduğundan Yönetim kurulu için üye bazında ödenen ücret kamuoyunun bilgisi dâhilindedir. İdari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretlerin, gerek mevcut ülke uygulamaları gerekse iş gücü piyasası rekabet koşulları çerçevesinde kişi bazında açıklanması tercih edilmemektedir.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1. PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması

Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Şirket yatırımcı konferansı düzenlememiş ve herhangi bir yatırımcı konferansına katılmamıştır. Covid 19 sebebiyle, yatırım şirketleriyle olan toplantılar telekonferans/video konferans olarak gerçekleştirilmiştir.
--	--

1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı

Özel denetçi talebi sayısı	0
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	0

1.3. Genel Kurul

İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/913413 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919025
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Tutanak ve hazırlanmış cetveli dışındaki genel kurul dokümanları (toplantı daveti, gündem, vekâletname örneği, bilgilendirme dokümanı, Yönetim Kurulu'nun Kâr Payı Dağıtım Önerisi, Yönetim Kurulu Üye Adayları, genel kurul sonuçları) eş anlı olarak sunulmaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/910806
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/192006
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 22
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2020 yılına ilişkin Genel Kurul toplantısına, pay sahipleri ve temsilcileri dışında Yönetim Kurulu üyeleri ile bağımsız denetim firmasının temsilcisi katılmış ve Şirket çalışanları ise Şirketimizin bilgisi dâhilinde toplantıya gözlemci olarak katılım göstermiştir.

1.4. Oy Hakları

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır.
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%52,06

1.5. Azlık Hakları

Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır.
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-

1.6. Kâr Payı Hakkı

Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu'nun Şirketin mevcut stratejileri çerçevesinde, genel ekonomik konjonktür ve Şirket finansman politikası dikkate alınarak, Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla kâr payı dağıtılmamasına ilişkin önerisinin aynen kabul edilerek kâr payı dağıtılmamasına ve Sermaye Piyasası Mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kârdan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtılmasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/920141>

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekâleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
24.03.2021	0	%69,20	%0,00	%69,20	Yatırımcı İlişkileri>Genel Kurul>Toplantı Tutanakları	Genel kurul toplantısında yönetilen soru bulunmamaktadır.	-	184	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/920141

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları

"Kurumsal" ve "Yatırımcı İlişkileri" bölümleri

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm

Doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi bulunmamakta olup, Şirket ortaklık yapısı internet sitesinin "Kurumsal>Ortaklık Yapısı" bölümünde yer almaktadır.

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller

Türkçe ve İngilizce

2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı

"Yönetim Kurulu", "Üst Yönetim" ve "Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Beyanları"

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı

Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Toplantıları

ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Yıl İçerisinde Meydana Gelen Mevzuat Değişiklikleri

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/Yıl İçerisinde Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklama

e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Hizmet Alınan Başlıca Firmalar/Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Bulunmamakta olup, bu bilgiye "Sermaye ve Ortaklık Yapısı" bölümünde yer verilmiştir.

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

"İnsan Kaynakları" ve "Kurumsal Sosyal Sorumluluk"

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar

Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı

-

İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı

Denetimden Sorumlu Komite

Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri

<https://www.isgyo.com.tr/iletisim/etik-hat-iletisim-formu/>

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı

-

Çalışanların temsil edildiği yönetim organları

-

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü

Şirket organizasyon yapısı ve mevcut uygulamalar, her yönetici pozisyonuna altında bağlı çalışanın yetiştirilmesi ve yönetici adayı olarak değerlendirilmesi şeklinde olup, kilit yönetici pozisyonlarına terfiler Yönetim Kurulu'nun yetkisindedir.

Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

İnsan Kaynakları> İnsan Kaynakları Politikamız

Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı

Pay edindirme planı bulunmuyor.

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

İnsan Kaynakları> İnsan Kaynakları Politikamız

İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı

-

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı

Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler

Kurumsal sosyal sorumluluk raporu bulunmamaktadır. Şirket, kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde toplumsal hayata ve çevreye katkıda bulunmak üzere çeşitli faaliyetler gerçekleştirmekte olup, bu doğrultuda yürütülen sektörel çalışmaların yanı sıra eğitim, sağlık, kültür, hukuk, sanat, bilimsel araştırma, çevre koruma, spor gibi sosyal sorumluluk kapsamına giren konularla ilgili projelere karşılıksız destek olmaktadır. İş GYO'nun toplumun tüm kesimlerine, sektöre ve iş dünyasına örnek olacak, somut fayda yaratacak toplumsal yatırımları gerçekleştirme politikası doğrultusunda, çocukların eşit eğitimsel, kültürel, çevresel ve sosyal olanaklara erişimini odağına alan, öncelikli konular çerçevesinde çocukların donanımı artırmayı hedefleyen Kurumsal Sosyal Sorumluluk politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.

İrtikap ve rüşvet de dâhil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler

Menfaat sahiplerinin yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri bildirebilmesi için Etik Hat oluşturulmuştur. Şirketin Etik Kurallarında konuya ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Şirket içi düzenlemelerde çalışanlara ilişkin menfaat sağlama yasağı bulunmaktadır. Söz konusu hususlar, Şirketin mevcut denetim faaliyetleri kapsamında incelenmektedir. Şirketin Hediye ve Ağırlama Politikası ile Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası bulunmakta olup, söz konusu düzenlemeler tüm çalışanların bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası Temel İlkelerine şirket internet sitesinde yer verilmiştir.

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi

-

Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı

-

Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği

Evet

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Yönetim Kurulu'nun görev dağılımı kapsamında; Yönetim Kurulu üyesi Sezgin Yılmaz Yönetim Kurulu Başkanı, Yönetim Kurulu üyesi Murat Karluk Çetinkaya ise Başkan Vekili seçilmiş olup, Kurumsal Yönetim Tebliği gereğince ve komitelerin çalışma esasları çerçevesinde görev yapmak üzere komitelerin üye seçimleri yapılmıştır. Bu kapsamda; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Arzu Erdem Kurumsal Yönetim Komitesi'nde Başkan, Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Nihat Uzunoğlu Denetimden Sorumlu Komite'de Başkan olarak; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Haluk Büyükbaş Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde Başkan, Denetimden Sorumlu Komite'de üye olarak; Yönetim Kurulu Üyesi Kubilay Aykol Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak ve Yönetim Kurulu Üyesi Murat Doğan Kurumsal Yönetim Komitesi ile Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak görev yapmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi ayrıca Aday Gösterme Komitesi ile Ücret Komitesi'nin de görevlerini yerine getirmektedir. Görev dağılımı dışında yetki devri yoktur.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	7
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	İç Sistemler Birimi Faaliyetleri
Yönetim kurulu başkanının adı	Sezgin Yılmaz
İcra başkanı/genel müdürün adı	Hasan K. Bolat
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarar, sermayenin %25'inin altında bir bedelle sigorta edilmiştir. Konuya ilişkin KAP açıklaması yapılmamıştır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	-
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Kadın üye sayısı 2 olup, oranı %22'dir.

Yönetim Kurulunun Yapısı							
Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcra Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Sezgin Yılmaz	İcra Görevli değil	Bağımsız değil	08.09.2020	-	-	-	Evet
Murat Karluk Çetinkaya	İcra Görevli değil	Bağımsız değil	10.07.2020	-	-	-	Evet
Aysel Tacer	İcra Görevli değil	Bağımsız değil	11.04.2016	-	-	-	Evet
Prof. Dr. Arzu Erdem	İcra Görevli değil	Bağımsız Üye	21.03.2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919025	Değerlendirildi.	Hayır	Hayır
Haluk Büyükbaş	İcra Görevli değil	Bağımsız Üye	24.03.2016	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919025	Değerlendirildi.	Hayır	Evet
Nihat Uzunoğlu	İcra Görevli değil	Bağımsız Üye	24.03.2016	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/919025	Değerlendirildi.	Hayır	Evet
Özcal	İcra Görevli değil	Bağımsız değil	29.04.2020	-	-	-	Evet
Korkmaz	İcra Görevli değil	Bağımsız değil	01.10.2021	-	-	-	Evet
Kubilay Aykol	İcra Görevli değil	Bağımsız değil	01.10.2021	-	-	-	Evet
Murat Doğan	İcra Görevli değil	Bağımsız değil	08.12.2014	-	-	-	Evet

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	Yönetim Kurulu yıl içinde 5 kez toplanmış olup, Covid-19 nedeniyle sadece 1 toplantı fiziki ortamda yapılabilmektedir.
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%98
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet

Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Yönetim Kurulu toplantısına ilişkin bilgi ve belgelerin kural olarak toplantıdan asgari 1 hafta öncesinde tüm üyeler ile paylaşılmasına özen gösterilmektedir.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	"Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Ana Sözleşme" ve "Kurumsal>Yönetim Kurulu>Yönetim Kurulu Çalışma Esasları"
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Söz konusu hususa ilişkin bir politika oluşturulmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görev alması genel hükümlere tabi olup, üyeler TTK'nın 395. maddesi kapsamında Şirketle işlem yapma ve Şirkete borçlanma ile TTK'nın 396. maddesi kapsamında rekabet yasağına ilişkin olarak Genel Kurul'dan izin almaktadır.

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu / "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/363253

Yönetim Kurulu Komiteleri-I Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi	Prof. Dr. Arzu Erdem	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Kubilay Aykol	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Ayşegül Şahin Kocameşe	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Haluk Büyükbaş	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Prof. Dr. Arzu Erdem	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
	Murat Doğan	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetimden Sorumlu Komite	Nihat Uzunoğlu	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
	Haluk Büyükbaş	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri ve "Denetimden Sorumlu Komite Raporu" bölümü
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu'nun "Yönetim Kurulu" başlığı altında "Yönetim Kurulu Komiteleri Çalışma Esasları" ve "Yönetim Kurulu Komiteleri ve Şirket İç Sistemlerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi" bölümleri

4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyetleri" bölümü
--	--

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı.	Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlendirilmesi Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Kurumsal Yönetim Komitesi'nin önerisi çerçevesinde Genel Kurul'da belirlenmektedir. Şirketin çalışanlar ile her kademedeki yöneticileri kapsayan ücretlendirme politikası Şirket internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri>Kurumsal Yönetim>Politikalar bölümünde yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	"Yönetim Kurulu/Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Menfaatler" ve ""Sermaye Piyasası Düzenlemeleri Kapsamında İlave Açıklamalar/ Yönetim Kurulu ile Üst Yönetime Sağlanan Mali Menfaatler"

Yönetim Kurulu Komiteleri-II				
Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi	%75	%25	Komite yıl içinde 8 kez toplanmış olup, Covid-19 nedeniyle fiziki toplantı yapılamamıştır.	6
Riskin Erken Saptanması Komitesi	%100	%25	Komite yıl içinde 9 kez toplanmış olup, Covid-19 nedeniyle fiziki toplantı yapılamamıştır.	8
Denetimden Sorumlu Komite	%100	%100	Komite yıl içinde 7 kez toplanmış olup, Covid-19 nedeniyle fiziki toplantı yapılamamıştır.	8

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Genel İlkeler

Şirket, faaliyetlerini kurumsal yönetimin temel ilkeleri olan; adillik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk ekseninde yönetmekte olup, paydaşlar için yaratılan değeri artırmak ve çevreye saygı, yürütülen faaliyetlerde esas alınmaktadır. Bu doğrultuda Şirket, ilgili tüm süreçlere yönelik riskleri, sürekli olarak değerlendirip etkili denetim mekanizmalarıyla bu risklerin bertarafı için aktif olarak çalışmaktadır.

Şirketin ÇSY (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim) konularının tamamını kapsayan kamuya açıklanmış yazılı politikası, stratejisi veya hedefleri bulunmamakla birlikte, ÇSY unsurları faaliyetlerinin odak noktasını oluşturmaktadır.

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır mekânlar oluşturmayı hedefleyen, kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek sürdürülebilir büyümeyi ve geliştirdiği projelerde çevreye saygıyı ilke edinen Şirket çevresel sorumluluğunu en iyi şekilde yerine getirmek üzere faaliyetlerini sürdürmektedir. Gayrimenkul yatırımları hayata geçirilirken yapılan çevresel etki analizleri ve geliştirilen çevre dostu projeler Şirketin çevresel konulardaki hassasiyetinin somut birer göstergesidir.

Şirketin kamuya açıklanmış Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası bulunmakta olup, söz konusu Politika'nın temelinde çağdaş insan ve kentlere yaraşır mekân oluşturma misyonu ile toplumun tüm kesimlerinin daha iyi yaşam olanaklarına erişebilmesinin mümkün olduğu gerçeği yer almaktadır. Şirketin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Politikası

çerçevesinde yürüttüğü tüm faaliyetler, Şirketin bu konudaki politikalarını ve eylem planını oluşturan Şirket Yönetim Kurulu'nun gözetim ve sorumluluğunda olup, planlanan ve gerçekleştirilen faaliyetler yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır.

Şirket, kurumsal yönetimin önemine inanmakta ve kurumsal yönetim ilkelerine uyumu gözetmektedir. Mevcut uygulamalarıyla kurumsal yönetim ilkelerine üst seviyede uyum gösteren Şirket, yönetim alanındaki gelişmeleri düzenli olarak takip etmekte, iyileştirmeye açık alanları tespit ederek kurumsal yönetim sistemini iyileştirmektedir.

Şirketin ÇSY konularına ilişkin yazılı bir politikası bulunmadığından, söz konusu politikadan sorumlu komite veya birim belirlenmemiştir. Ancak, Şirketin yönetim konularındaki yetkili organı Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi'dir. Kamuya açıklanmış çalışma esasları kapsamında Şirket içinde kurumsal yönetim kültürünün yerleşmesini ve Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu gözetken Komite, kurumsal yönetim uygulamaları kapsamında iyileştirmeye konu olabilecek alanlarda gerekli aksiyonları almaktadır. Faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu'nu düzenli olarak bilgilendiren Komite'nin çalışma esasları KAP Platformu ve Şirket internet sitesi üzerinden kamuya açıklanmıştır. Komite'nin görev ve sorumluluk alanına giren faaliyetleri Yönetim Kurulu tarafından her yıl değerlendirilmekte, gerek Komite faaliyetleri gerekse Yönetim Kurulu tarafından yapılan değerlendirmelere ilişkin bilgiler Faaliyet Raporu ile birlikte kamuya açıklanmaktadır.

Şirketin ÇSY kapsamında belirlenmiş kilit performans göstergeleri bulunmamaktadır. Ancak Şirket, iş süreçleri ile ürün ve hizmetlerine yönelik performansını iyileştirmek amacıyla, faaliyetlerini yürütürken tüm paydaşlarının (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb.) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate almaktadır.

Şirket, sürdürülebilirlik kapsamındaki bilgilere Şirket internet sitesinin "Sürdürülebilirlik" bölümünde yer vermekte olup, sürdürülebilirlik raporu yayımlanmamaktadır. Bunun yanı sıra, çevre, sosyal ve yönetim alanına giren faaliyetleri hakkında önemli nitelikteki bilgiler gerek faaliyet raporu gerekse Şirket internet sitesi üzerinden doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılmakta ve söz konusu paylaşımlarda şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterilmektedir. Şirket tarafından sürdürülebilirlik raporu hazırlanmadığından ayrıca bağımsız sürdürülebilir güvence sağlayıcılardan doğrulama hizmeti alınmamaktadır. Bununla birlikte, kurumsal yönetim ilkelerine önem veren Şirket, kurumsal yönetim ilkelerine uyum seviyesinin tespiti kapsamında Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan bağımsız derecelendirme kuruluşlarından belli bir dönem için derecelendirme hizmeti almıştır. Söz konusu süreç kapsamında Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyum durumu rapora bağlanmış, söz konusu raporlar kamuya açıklanarak paydaşlarımızın bilgisine sunulmuştur.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Çevresel, sosyal ve yönetim konularında Şirket aleyhine açılan veya sonuçlanan dava bulunmamaktadır.

Çevresel İlkeler

Faaliyetlerini çevreye duyarlı bir şekilde yürüten Şirket, sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında gayrimenkullerinde Türkiye ve Dünyada geçerli olan şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara uyulmasına ve takibine özen göstermektedir.

Bu kapsamda, Dünya genelinde kabul görmüş yeşil bina sertifikası kriterlerine uyum sağlanması hedeflenmekte olup, Şirket geliştireceği gayrimenkul projelerinde geliştirme aşamasında, mevcut gayrimenkullerinde ise yapılan yenileme çalışmalarında LEED sertifikası alınması yönünde strateji geliştirmiştir. Bu strateji çerçevesinde gerektiğinde mevcut yapılarda ilave yatırım yapılabilen ve söz konusu sertifikasyonların getirdiği karbon ayak izi ve enerji tüketimlerinin azaltılmasına yönelik gereklilikler yerine getirilmektedir.

Şirket gayrimenkullerine ilişkin LEED sertifikasyon bilgileri aşağıda sunulmuş olup, Şirketin gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümü sertifika alan veya sertifika başvurusu olan gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Sertifika alan gayrimenkuller:

- Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi - LEED Gold
- Tuzla Karma Projesi - LEED Gold
- Manzara Adalar (Konut) - LEED Gold
- Kanyon AVM - BREEAM Outstanding

LEED sertifikasyonu ile Şirket portföyünde yer alan önemli taşınmazlardan TUTOM'da LEED

sertifikasyonu kapsamındaki çalışmalara Şirket internet sitesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

Başvuru aşamasında olan gayrimenkuller:

- İş Kuleleri Kule-2 - LEED - EBOM
- İş Kuleleri Kule-3 - LEED - CS
- Ankara İş Kulesi - LEED - CS

Ayrıca Şirket, geliştirmekte olduğu Altunizade Projesi ve İstanbul Finans Merkezi Projesi'nde LEED sertifikası almayı hedeflemekte olup, bu kapsamda ilgili çalışmalar yürütülmektedir.

Şirket, geliştirmekte olduğu projelerinde inşaat işlerini doğrudan üstlenememekte, inşaat hizmetini belirli kalite standartları çerçevesinde faaliyet gösteren ve Şirketin kalite standartlarına ilişkin beklentilerini karşılayabilecek inşaat firmalarından almaktadır. Söz konusu firmaların seçiminde gerek inşa edilecek binanın/ yapının gelecekte "yeşil bina" ve/veya benzer niteliklere sahip olmasını temin edecek hizmet kriterlerini göz önünde bulundurmakta gerekse de inşaat hizmetini sunacak firmaların proje geliştirme sürecinde ilgili projeden etkilenebilecek tüm paydaşlarla olan etkileşimini gözetmektedir.

Ayrıca Şirket, portföyde bulunan binaların işletilmesi sırasında da işletmeciler şirketlerin sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında uydukları politika ve yönetmelikleri (ISO 14001) takip etmekte ve yeni standartlara uyulması konusunda işletmeciler şirketleri teşvik etmektedir.

Böylece, gerek geliştirilen projelerde gerekse mevcut gayrimenkullere ilişkin olarak, Türkiye ve dünyada geçerli olan

şartname, yönetmelik, protokol ve standartlara azami düzeyde uyulması ile doğal kaynaklar korunmakta, enerji kullanımı ve emisyonları azaltılarak sürdürülebilirliği destekleyici yapı ve sistemler oluşturulmakta ve projelerin nihai kullanıcıları ve gelecek nesiller açısından değer yaratılması hedeflenmektedir.

Ayrıca Şirket, gerçekleştirilmesi planlanan belirli ölçek ve nitelikteki projeleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili yasal düzenlemeleri kapsamında, söz konusu projelerin çevresel etkilerinin değerlendirilmesi amacıyla çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) gereklik gerektirmediğinin tespiti için proje tanıtım dosyaları hazırlanmaktadır. Bu alanda yetkin firmalar tarafından hazırlanan tanıtım dosyalarında, projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerine, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlere yer verilmektedir. Projeler, bu kapsamda ilgili Bakanlık tarafından değerlendirilmekte ve bu değerlendirme sonucunda çevreye önemli etkileri olmayacağı yönünde karar verilen projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" belgesi alınmaktadır.

İklim krizi ile mücadele özelinde bir stratejisi bulunmayan Şirketin, çevre ve iklim değişikliği konusuyla ilgili Şirket içinde belirlendiği görev dağılımı, çevresel konuların yönetimi konusunda belirlenmiş yazılı hedef ve teşvikleri bulunmamakla birlikte; portföydeki taşınmazlar özelinde çevre ve iklim değişikliği kapsamında aksiyon alınabilmektedir.

Şirketin %50 mülkiyete sahip olduğu Kanyon AVM'yi de bünyesinde barındıran Kanyon Kompleksi, sıfır karbon emisyonu hedefiyle Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası (I-REC) almıştır. Bu sertifika ile Kanyon Kompleksi, 2021 yılında 20 milyon kilovatsaatlik elektrik tüketiminin tamamını "güneş" enerjisinden karşılayacağını taahhüt etmiştir. Benzer şekilde, portföyde yer alan İş Kuleleri Kule 2&3 ve TUTOM'da da yenilenebilir enerji kullanımının artırılması ve sıfır veya düşük karbonlu elektrığe geçiş kapsamında I-REC sertifikası alınmaktadır.

Ayrıca, portföyde bulunan binaların işletilmesinden sorumlu işletme şirketleri enerji tasarrufu konusunda teşvik edilmekte, enerji yükü fazla olan sistemlerin (ısıtma-soğutma-havalandırma-aydınlatma) otomasyon sistemleri üzerinden programlanarak minimum seviyede çalıştırılması ve ortak alan giderleri içindeki enerji maliyetlerinin düşürülmesi gözetilmektedir.

Şirket sanayi sektöründe üretim yapmadığından, sera gazı emisyon miktarları, buhar ve soğutma, yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarlarına konu edilebilecek bir faaliyeti bulunmamaktadır. İlaveten, Şirket faaliyet alanı kapsamında herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine dâhil olmayıp, karbon fiyatlandırması uygulamamaktadır. Şirketin biriken veya satın alınan karbon kredisi yoktur.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin önemli bir bölümünde toplam enerji tüketimi,

tüketilen elektrik, ısı, yenilenebilir enerji üretim ve kullanımı gibi veriler takip edilmekte fakat söz konusu veriler raporlanmamaktadır.

Sosyal İlkeler

Şirket, çalışanlarına adil, sağlıklı ve insan onuruna yaraşır çalışma ortamı sunmaya yönelik tüm kapsayıcı faaliyetleri gerçekleştirmekte ve gerekli tedbirleri almaktadır. Bu kapsamda; çalışanlarına insan haklarının ön planda tutulduğu, adil ve eşit bir çalışma ortamı sunmaktadır. Şirket çalışma şartlarını ve İnsan Kaynakları Politikasını, Uluslararası Çalışma Örgütü'nün (ILO) gerekliliklerine uygun ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuatına tam uyumun taahhüt edildiği şekilde oluşturmuştur. Çalışana değer verilen, eşit, adil, din, dil, ırk ve cinsiyet ayrımı yapılmayan uygun bir çalışma ortamı sunulması Politika'nın esaslarını oluşturmaktadır.

Söz konusu Politika'ya Şirket internet sitesinin "İnsan Kaynakları" bölümünden ulaşılabilir. Ayrıca Şirket, İnsan Kaynakları Politikası'nı ve Politika'nın uygulanmasından sorumlu olan İnsan Kaynakları Birimi'nin görevlerini faaliyet raporunda açıklamaktadır.

Şirket, İnsan Kaynakları Politikası'nda açıkladığı üzere eşit ve adil bir işe alım süreci yürütmektedir. İşe alım süreçlerinde dil, din, ırk ve cinsiyet ayrımı yapılmamakta ve Politika'da yer alan ilke ve esaslar çerçevesinde fırsat eşitliği sağlanmaktadır.

Şirket, adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına

politika ve iç düzenlemelerinde yer vermektedir. Söz konusu düzenlemeler çerçevesinde şekillenen Şirket uygulamaları, ayrımcılık, eşitsizlik, insan hakları ihlali ve zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici kapsamdadır.

Şirket, belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimleri, azınlık haklarını ve fırsat eşitliğini gözetmektedir. Şirket bünyesinde dil, din, cinsiyet vb. ayrım olmaksızın eşit işe eşit ücretlendirme söz konusu olup, Şirket, engelli çalışanlara istihdam olanağı sağlamaktadır. Ayrıca kuruluş tarihinden bu yana kadın emeği yoğun işgücüne sahip olan Şirket, Yönetim Kurulu üyeliklerinde ve yönetim kadrolarında kadın çalışanlara görev vermektedir. Cari durum itibarıyla Yönetim Kurulu Üyelerinin %22'si kadın üyelerden oluşurken, toplam çalışanların %49'u kadın çalışanlardan oluşmaktadır.

Faaliyet konusu itibarıyla Şirket, 18 yaşın üstündeki kişileri istihdam etmektedir. Söz konusu yaş sınırı, işe alım kriteri olarak Şirket iç düzenlemelerinde de yer almaktadır.

Şirket'in söz konusu hususlardaki faaliyetleri ve duruşu gerek Şirket internet sitesi gerekse faaliyet raporu aracılığı ile kamuya açıklamaktadır. Yıl içerisinde, ayrımcılık konusunda İnsan Kaynakları ve Eğitim Birimi'ne ulaşan herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır.

Şirket, çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikal üyelik hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklamaktadır. Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak,

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

uyuşmazlık çözüm süreçlerine Şirket iç düzenlemelerinde yer verilmiş ve çalışanlara duyurulmuştur.

Şirket, çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklamaktadır. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik motivasyon eğitimleri gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Şirket, çalışan sağlığını öncelikli konu olarak görmektedir.

2021 yılında da devam eden pandemi döneminde; hamilelik ve kronik hastalık gibi özel durumu olan çalışanlar, öncelikli grup olarak uzaktan çalıştırılmış; diğer tüm çalışanlar için de pandeminin seyrine bağlı olarak uzaktan çalışma olanağı sunulmuştur. Tüm çalışanlara eş zamanlı ve kesintisiz olarak virüse karşı hijyenik koruyucu malzeme desteği sağlanmış; kurumsal sağlık sigortası pandemi kaynaklı hastalıkları kapsayıcı biçimde genişletilmiştir. Alınan aksiyonlar faaliyet raporunda açıklanmaktadır.

İş sağlığı ve güvenliği konusu, insan kaynakları politika ve uygulamalarının önemli unsurlarından biridir. Bu konularla ilgili eğitimler düzenli olarak çalışanlara sunulmakta, konuya ilişkin farkındalık yaratılarak gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır. Ayrıca, iş sağlığı ve güvenliği konusu yazılı olarak düzenlenerek çalışanlara duyurulmuştur.

Şirket, iş kazalarına yönelik ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri, iş kazalarını ve kaza istatistiklerini hizmet alınan OSGB'ye, işyeri doktoruna ve ilgili mercilere bildirmektedir.

Şirket, Kişisel Verilerin Korunması ve Gizlilik Politikası'nı oluşturmuştur. Söz konusu Politika'ya internet sitesinin Kurumsal/Kişisel Verilerin Korunması bölümünden

ulaşılabilmektedir. Şirket ayrıca Etik Kurallarını oluşturmuş ve kamuya açıklamıştır. Söz konusu kurallara internet sitesinin Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Etik Kurallar bölümünden ulaşılabilmektedir. Bunun yanı sıra Şirket, pay sahipleri, müşteriler, alacaklılar, tedarikçiler ve personelden oluşan ve menfaat sahipleri olarak adlandırılan grubun, yasalara ya da Şirketin etik değerlerine uygun olmadığı düşünülen işlemleri Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşan Denetimden Sorumlu Komiteye iletebilmeleri amacıyla Etik Hat oluşturmuştur. Etik Hat'a Şirket internet sitesi üzerinden ulaşılabilmektedir.

Şirket, sosyal sorumluluk kapsamındaki tüm çalışmalarını faaliyet raporu ve Şirket internet sitesi aracılığıyla kamuya açıklamaktadır. Çalışanlar, Şirketin kurumsal sosyal sorumluluk projeleri hakkında bilgilendirilmekte ve çalışanların söz konusu projelere gönüllülük esası ile aktif katılımları sağlanmakta ve bu konuda çalışanlar teşvik edilmektedir.

Şirketin müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin yazılı bir müşteri memnuniyeti politikası bulunmamakla beraber Şirket, tüm faaliyetlerini "Müşteri Odaklılık" stratejisine bağlı olarak yürütmektedir. Bu kapsamda; müşteri memnuniyetini kalıcı kılmak için, müşteri taleplerinin karşılanıp karşılanmadığı gözetilmekte, müşterilerin değişen beklentileri ölçülüp değerlendirilmektedir. Ürün (gayrimenkulün kendisi) ve hizmet (satış sonrası kapsayan teknik ve yönetim hizmetleri) kalitesini geliştirmek üzere iyileştirme çalışmaları yapılmakta olup, söz konusu süreçte müşterilerin talep ve görüşleri toplanmakta, sistematik ve bütünsel bir şekilde ele alınıp değerlendirilmekte ve iş süreçleri

müşterilerin beklentilerine cevap verecek şekilde iyileştirilmektedir. İyileştirme sürecinde edinilen geri bildirimler gelecekte Şirketin sunacağı yeni ürün ve hizmetlerin müşterilere sunulmasında rehberlik etmektedir.

Müşteri şikâyetlerinin ve/veya taleplerinin Şirkete iletilmesi ve çözüme kavuşturulmasına ilişkin sistem müşteriler açısından süreci kolaylaştırıcı şekilde dizayn edilmiştir. Müşteriler; şikâyet, talep, başvuru ve önerilerini Şirkete kolaylıkla ve ücretsiz iletebilmekte ve süreç şeffaf, objektif, adil ve gizlilik prensibiyle yönetilmektedir. Benzer müşteri talep ve şikâyetlerinin tekrar oluşmaması için gerekli aksiyonlar alınmaktadır.

Şirket, aynı zamanda paydaş iletişiminde sürekliliğe ve şeffaflığa önem vermektedir. Pay sahipleriyle ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtlar düzenli olarak tutulmakta, gerek pay sahipleri gerekse aracı kurum, portföy yönetim şirketleri ve kamu kurumları gibi paydaşlardan gelen bilgi talepleri, Şirketin kamuya açıklanmış Bilgilendirme Politikası doğrultusunda zamanında karşılanmakta ve Şirkete gelen bilgi taleplerine ilişkin analiz ve açıklamalara ilişkin bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmektedir. Şirket, bir diğer önemli paydaşı olan çalışanlarıyla da sürdürülebilir, adil, güvenli ve sağlıklı çalışma ortamını teminen açık iletişim sistemini uygulamakta ve çalışanlarından gelen geri bildirimler çerçevesinde insan kaynağının yönetilmesine ilişkin süreçlerini sürekli olarak iyileştirmektedir. Şirket, tedarikçileriyle olan ilişkilerinde de sürdürülebilir, karşılıklı hak ve menfaatin korunduğu açık ve dürüst iletişim kanallarını kullanmakta ve tedarikçilerinden gelen geri bildirimleri de uzun vadeli ve verimli şirket-

tedarikçi ilişkisini sağlayacak şekilde değerlendirmektedir.

Şirketin benimsediği uluslararası raporlama standardı, uluslararası prensip, imzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ilke bulunmamaktadır.

Şirket, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi veya uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde yer almamaktadır. Şirketin, sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üyeliği bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri

Şirket, uygulanması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerinin tamamını uygulamakta, uygulanması zorunlu olmayan gönüllü ilkelere ilişkin uyum durumunu azami seviyeye çıkarmaya özen göstererek, gönüllü ilkelerin çoğuna uyum göstermektedir.

Şirket, sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurmakta ve sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurmaktadır. Bu kapsamda Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri almaktadır.

Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası çalışmalara katılım sağlanmasını gözeten Şirket, yıl içerisinde S&P Global Corporate Sustainability Assessment çalışmasına katılım göstermiştir.

Şirket, Şirket adına hareket eden veya Şirkete hizmet veren kişi ve

kuruluşları kapsayacak şekilde "Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası"nı oluşturmuş olup, söz konusu Politika Şirket internet sitesi üzerinden kamuya açıklanmıştır.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE RAPORU

Denetimden Sorumlu Komite Raporu, Komite olarak sorumluluklarımıza bağlılığımızı ve yıl boyunca görevimizi ne şekilde yerine getirdiğimizi açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

Temel Amaç:

Denetimden Sorumlu Komite'nin temel amacı; Şirketin finansal raporlarının ilgili mevzuat, düzenleme ve standartlara uygun olarak hazırlanması ile Şirketin iç sistemlerinin etkinliğinin ve yeterliliğinin ilgili mevzuat ile Şirketin politikaları çerçevesinde işleyişi konusunda etkin bir yönetim ortaya koymaktır.

Komite Üyeleri:

Denetimden Sorumlu Komite, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtildiği şekilde bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmakta ve 2 üyesi bulunmaktadır. Denetimden Sorumlu Komite Görev Yönetmeliği'nde belirlenen kriterlere göre seçilen komite üyeleri Sn. Nihat Uzunoğlu ve Sn. Haluk Büyükbayrak olup başkanlık görevi Sn. Uzunoğlu tarafından yürütülmektedir. Komite üyeleri, diğer profesyonel faaliyetleri kapsamında edindikleri geniş ticari ve finansal tecrübeleriyle komiteye katkı sunmaları amacıyla seçilmiştir.

Sorumluluklar:

Denetimden Sorumlu Komite'nin görev ve sorumlulukları, Komite'nin Görev Yönetmeliği ile düzenlenmiş olup bunlara aşağıda yer verilmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol ile iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirketin muhasebe, iç kontrol ve iç denetim sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yazılı olarak Yönetim Kurulu'na sunar.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu'nun vereceği diğer görev ve sorumlulukları yerine getirir.

Komite'nin çalışma esasları Şirketimizin kurumsal internet sitesi olan www.isgyo.com.tr'de yer almaktadır.

Komite Performansının Değerlendirilmesi:

Şirketin iç sistemlerinin işleyişi ve etkinliğinin gözden geçirilmesi kapsamında Yönetim Kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite'nin performansı da değerlendirilmiş; bu bağlamda Komitenin, Şirketin finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetiminin gerçekleştirilmesi, iç sistemlerin etkin bir şekilde işletilmesi ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının aktif olarak izlenmesi konularında etkin bir şekilde faaliyet gösterdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Toplantılar:

Komite, yıl içerisinde 7 kez toplanmış olup bu kapsamda Yönetim Kurulu'na 7 defa yazılı bildirimde bulunmuştur. Toplantılar, Komite faaliyetleri ve Şirketin finansal tabloları hakkında yönetim kuruluna bilgi sunulabilmesi amacıyla Yönetim Kurulu toplantılarından önce gerçekleştirilmiştir.

Takvim yılı sonu ile bu raporun tarihi arasında üyelerin tam katılımı ile gerçekleştirilen 1 adet Komite toplantısı daha düzenlenmiştir.

Faaliyetler:

Komite, yıl içerisinde finansal raporlama, iç denetim, iç kontrol ve risk yönetimi ile dış denetim alanlarında çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Komitenin gerçekleştirdiği faaliyetler aşağıdaki yer almaktadır:

Bağımsız denetim firmasının her aşamadaki çalışmaları ile kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal raporların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğu ve doğruluğunun değerlendirilmesine kadar olan bağımsız denetim sürecini gözetmiştir.

Şirket İç Sistemler Birimi'nin yıllık faaliyet planının belirlenmesi ve denetim faaliyetlerinin plana uygun olarak gerçekleştirilmesini izlemiş ve düzenli periyotlarla gerçekleştirilen toplantılarda denetim faaliyetleri ile ilgili bilgi almıştır.

Denetim faaliyetleri kapsamında tespit edilmiş bulguların Yönetim Kurulu ve Şirket Üst Yönetimi ile paylaşılması ve gereken önlemlerin alınmasının sağlanmasında gerekli koordinasyonu sağlamıştır.

Denetçi Etkinliği:

Bağımsız denetim sürecinin etkinliği, denetim döngüsünün başlangıcında kilit denetim konularının doğru bir şekilde tanımlanmasına bağlıdır. Kilit denetim konularının değerlendirilmesini içeren detaylı denetim planı bağımsız denetçiler tarafından her yıl Komiteye sunulmaktadır.

Komite, her yıl icranın bulunmadığı bir ortamda bağımsız denetçiler ile özel toplantılar yaparak geri bildirim için ek bir fırsat sağlamaktadır. Genel anlamda görüşülen konular, denetçinin iş riski ve yönetim etkinliği üzerine

değerlendirmesini, yönetimle olan karşılıklı iletişimlerinin şeffaflığını ve açıklığını, yönetim tarafından uygulanan herhangi bir kısıtlamanın olup olmadığını ve mesleki şüpheciliği nasıl uyguladıkları konularını içermektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Şirketimizin bağımsız denetim hizmeti 2017, 2018, 2019, 2020 ve 2021 faaliyet yılları için Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yürütülmüştür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



Güney Bağımsız Denetim ve
SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak Plaza 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

İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

İř Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi'nin ("şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğ er kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değ iş im tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüş ümüze göre iliş ikteki finansal tablolar, şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itib ayla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akış larını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yön leriyle gerçe ğ e uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüş ün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İliş kin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak şirket'ten bağımsız olduğ umuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğ e iliş kin diğ er sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüş ümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğ una inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara iliş kin görüş ümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 5.454.111.022 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar	
31 Aralık 2021 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 139.873.007 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 381.236.920TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesin gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Ocak 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Fatih Polat'tır.


T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Gelir İdaresi Başkanlığı
İstanbul
Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2022
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	80
Kâr veya Zarar Tablosu	82
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	83
Özkaynaklar Değişim Tablosu	84
Nakit Akış Tablosu	86
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar	
1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	87
2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	87
3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	99
4. Bölümlere göre raporlama	100
5. Nakit ve nakit benzerleri	102
6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar	103
7. Finansal borçlanmalar	104
8. Ticari alacaklar ve borçlar	105
9. Diğer alacaklar ve borçlar	105
10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	106
11. Stoklar	108
12. Maddi duran varlıklar	109
13. Maddi olmayan duran varlıklar	110
14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler	110
15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	111
16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler	112
17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	113
18. Özkaynaklar	113
19. Hasılat ve satışların maliyeti	114
20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri	115
21. Niteliklerine göre giderler	115
22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	115
23. Finansman gelirleri/giderleri	116
24. Pay başına kazanç	116
25. İlişkili taraf açıklamaları	116
26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	120
27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri	129
28. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler	130
29. Raporlama döneminden sonraki olaylar	130
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	131

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		492.261.589	464.909.637
Nakit ve nakit benzerleri	5	138.562.954	59.156.089
Ticari alacaklar	8	109.092.484	125.644.421
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	25	2.369.667	2.183.477
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		106.722.817	123.460.944
Diğer alacaklar	9	5.560.768	6.374.055
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	25	--	1.175.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		5.560.768	5.199.055
Türev araçlar	6	28.049.500	33.617.110
Stoklar	11	139.873.007	234.619.247
Peşin ödenmiş giderler	16	68.485.450	5.234.925
<i>İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	25	229.092	211.610
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		68.256.358	5.023.315
Diğer dönen varlıklar	16	2.637.426	263.790
Duran Varlıklar		6.184.059.709	4.760.495.830
Finansal yatırımlar	6	272.785.497	230.571.960
Ticari alacaklar	8	3.528.353	13.203.105
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		3.528.353	13.203.105
Stoklar	11	381.236.548	200.107.126
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	5.768.402	4.285.294
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	4.979.646.022	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	474.465.000	318.570.000
Maddi duran varlıklar	12	55.492.519	41.395.040
Maddi olmayan duran varlıklar	13	1.249.812	939.699
Peşin ödenmiş giderler	16	9.887.556	8.799.170
<i>İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>		9.887.556	8.799.170
TOPLAM VARLIKLAR		6.676.321.298	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Notlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.000.398.213	962.552.803
Kısa vadeli borçlanmalar	7	840.482.361	446.021.370
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	442.594.531	222.657.441
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		397.887.830	223.363.929
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	5.645.663	437.419.301
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	5.645.663	235.880.646
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		--	201.538.655
Ticari borçlar	8	10.550.029	8.041.258
İlişkili taraflara ticari borçlar	25	4.310.834	2.896.856
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	6.239.195	5.144.402
Diğer borçlar	9	16.137.729	11.374.522
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	16.137.729	11.374.522
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		98.315.105	38.013.150
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri	17	98.315.105	38.013.150
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	18.673.511	2.107.021
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	56.771	47.113
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		18.616.740	2.059.908
Kısa vadeli karşılıklar		6.517.479	7.207.646
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	496.510	459.525
Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	6.020.969	6.748.121
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	4.076.336	2.460.885
Türev araçlar	6	--	9.907.650
Uzun Vadeli Yükümlülükler		200.260.206	131.898.858
Uzun vadeli borçlanmalar	7	197.107.317	129.538.235
İlişkili taraflara finansal borçlar	25	117.000.002	129.538.235
İlişkili olmayan taraflara finansal borçlar		80.107.315	-
Uzun vadeli karşılıklar		3.152.889	2.360.623
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	3.152.889	2.360.623
ÖZKAYNAKLAR		5.475.662.879	4.130.953.806
Ödenmiş sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye düzeltme farkları	18	240.146.090	240.146.090
Pay ihraç primleri	18	423.981	423.981
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		55.581.064	40.791.881
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları		56.043.574	41.094.769
Diğer kayıplar		(462.510)	(302.888)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	71.190.580	70.941.969
Geçmiş yıllar kârları	18	2.819.651.274	2.553.397.882
Net dönem kârı		1.329.919.890	266.502.003
TOPLAM KAYNAKLAR		6.676.321.298	5.225.405.467

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Hasılat	19	488.577.001	552.678.714
Satışların maliyeti (-)	19	(200.955.447)	(356.313.056)
Brüt Kâr		287.621.554	196.365.658
Genel yönetim giderleri (-)	20	(30.243.898)	(30.471.174)
Pazarlama satış dağıtım giderleri (-)	20	(14.512.469)	(7.139.564)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.235.439.964	358.709.081
Esas faaliyetlerden giderler (-)	22	(659.131)	(75.744.314)
Esas Faaliyet Kârı		1.477.646.020	441.719.687
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kârlarındaki paylar	3	1.983.108	2.044.038
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı		1.479.629.128	443.763.725
Finansman gelirleri	23	46.193.755	10.929.166
Finansman giderleri (-)	23	(195.902.993)	(188.190.888)
Vergi Öncesi Kârı		1.329.919.890	266.502.003
Vergi Gideri			
- Dönem vergi gideri		--	--
- Ertelenmiş vergi geliri		--	--
Dönem Kârı		1.329.919.890	266.502.003
Pay başına kazanç	24	0,0139	0,0028

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	Notlar	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Dönem kârı		1.329.919.890	266.502.003
Diğer kapsamlı gelirler			
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		14.789.183	4.224.725
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları	12	14.948.805	4.142.813
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	15	(159.622)	81.912
Diğer kapsamlı gelir		14.789.183	4.224.725
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.344.709.073	270.726.728

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981
1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler		958.750.000	240.146.090	423.981
Transferler		--	--	--
Toplam kapsamlı gelir		--	--	--
31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bakiyeler	18	958.750.000	240.146.090	423.981

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler						
Diğer kayıplar/ kazançlar	Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kârları	Net dönem kârı/(zararı)	Özkaynaklar	
(384.800)	36.951.956	65.949.792	2.261.000.280	297.389.779	3.860.227.078	
--	--	4.992.177	292.397.602	(297.389.779)	--	
81.912	4.142.813	--	--	266.502.003	270.726.728	
(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806	
(302.888)	41.094.769	70.941.969	2.553.397.882	266.502.003	4.130.953.806	
--	--	248.611	266.253.392	(266.502.003)	--	
(159.622)	14.948.805	--	--	1.329.919.890	1.344.709.073	
(462.510)	56.043.574	71.190.580	2.819.651.274	1.329.919.890	5.475.662.879	

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
Notlar			
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem kârı		1.329.919.890	266.502.003
Dönem Net Kârı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	2.477.126	2.307.159
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(32.220.733)	(8.425.983)
- Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	8	2.096.646	1.078.370
- Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile ilgili Düzeltmeler	11	(34.317.379)	(9.504.353)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		760.529	698.245
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	15	760.529	698.245
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(1.226.018.007)	(280.908.566)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10	(1.139.831.513)	(261.329.951)
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(39.992.739)	(8.649.449)
- Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	23	(46.193.755)	(10.929.166)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler		(1.983.108)	(2.044.038)
- İştiraklerin dağıtılmamış kârları ile ilgili düzeltmeler	3	(1.983.108)	(2.044.038)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		148.338.747	130.208.283
- Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(6.123.271)	(7.418.947)
- Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	154.462.018	137.627.230
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(19.297.162)	40.142.550
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet kârı		201.977.282	148.479.653
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		24.130.044	9.264.481
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		(186.190)	881.022
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		24.316.234	8.383.459
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		813.287	811.233
- İlişkili taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		1.175.000	325.000
- İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(361.713)	486.233
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		77.884.013	253.776.783
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)		(64.338.911)	2.060.962
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		2.508.771	(33.303.260)
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.413.968	(31.155.930)
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)		1.094.803	(2.147.330)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.763.236	(894.662)
- İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		4.763.236	(894.662)
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		60.301.956	(111.023.095)
- Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülüklerindeki artış (azalış)		60.301.956	(111.023.095)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		16.566.490	(20.724.167)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(1.485.363)	16.117.004
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(2.373.636)	12.593.003
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		888.273	3.524.001
		323.120.805	264.564.932
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(90.902)	(265.375)
Alınan faizler	5, 19	5.798.034	8.625.877
İşletme faaliyetlerinde(n) (kullanılan)/sağlanan net nakit		328.827.937	272.925.434
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(2.220.798)	(2.799.999)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(182.934.674)	(13.880.749)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.935.913)	(1.107.263)
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.029.066)	(322.173)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(906.847)	(785.090)
Alınan temettüleri		500.000	--
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(186.591.385)	(17.788.011)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Türev araçlardan nakit girişleri		45.227.800	30.636.424
Türev araçlardan nakit çıkışları		(3.374.085)	(9.442.867)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	7	2.291.187.851	521.607.215
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	7	(2.272.488.656)	(987.641.445)
Ödenen faiz	7	(143.004.995)	(146.833.209)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(82.452.085)	(591.673.882)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		59.784.467	(336.536.459)
Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		19.297.161	8.484.092
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		79.081.628	(328.052.367)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	58.915.973	386.968.340
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	137.997.601	58.915.973

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), her ikisi de 1998 yılında kurulmuş ve ayrı ayrı faaliyetlerini sürdüren İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi ile Merkez Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi'nin, tüm aktif ve pasiflerinin, İş Gayrimenkul Yatırım ve Proje Değerlendirme Anonim Şirketi tarafından devir alınarak, 6 Ağustos 1999 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi suretiyle kurulmuştur. Şirket'in ana hissedarı Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi ("İş Bankası")'dır. Şirket'in kayıtlı adresi İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nde (eski unvanı ile İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda) ("BİST") işlem görmektedir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 66'dır (31 Aralık 2020: 69).

Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Limited Şirketi ("Kanyon") 6 Ekim 2004 tarihinde Şirket ve Eczacıbaşı Holding Anonim Şirketi'nin ("Eczacıbaşı Holding") %50-%50 ortaklığıyla kurulmuştur. Ancak 5 Haziran 2015 tarihinde Kanyon, Anonim Şirket statüsüne dönüştürülmüştür. Müşterek yönetime tabi ortaklığın temel amaç ve faaliyet konusu konut, çarşı ve ofis binalarının yöneticilik faaliyetlerini yerine getirmek; temizlik, güvenlik, bakım onarım, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmak; işletmecilik faaliyetini yürüttüğü bazı komplekslerde projelerin tanıtımı ve pazarlanmasını gerçekleştirip kiralama ve satışlara aracılık etmektir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar****Uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları 31 Ocak 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Ölçüm esasları

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen varlıklar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Müşterek anlaşmalardaki paylar

İş ortaklığı, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuştur.

İlişikteki finansal tablolarda, Kanyon adıyla teşkil edilen iş ortaklığı, özkaynak yöntemi esasına göre muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemi, bir iş ortaklığındaki sermaye payının defter değerinin, iştirak edilen ortaklığın özkaynağında dönem içinde ortaya çıkan değişiklik tutarından, iştirak edene düşen pay kadar artırılıp azaltılmasını ve iştirak edilen ortaklıktan alınan kâr paylarının, müşterek yönetime tabi ortaklık tutarının bu şekilde değiştirilmiş değerinden düşülmesini öngören muhasebeleştirme yöntemidir. İş ortaklığı katılımcısı iş ortaklığındaki payını bir yatırım olarak kaydeder ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında belirlenen özkaynak yönteminin uygulamasından muaf tutulmadığı sürece söz konusu yatırımı bu standart uyarınca özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirir.

İş ortağının finansal tabloları, Şirket'in finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır.

Yabancı para işlemleri

Şirket'in yasal kayıtlarında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) muhasebeleştirilen işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Finansal durum tablosunda yer alan dövizle bağlı varlık ve borçlar raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Bu çevrimden ve dövizli işlemlerin tahsil/tediyelerinden kaynaklanan kur farkı kârları/zararları kâr veya zarar tablosunda yer almaktadır.

Uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları sunumu yapılan tüm dönem bilgilerinde tutarlı bir şekilde uygulanmıştır. Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler**

Aralık 2020'de KGG, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu - Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarının belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi, bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.

Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.

Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.

Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.

Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşmese de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

TFRS 3'deki değişiklikler - Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygulayarak ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kâr veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmede sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri - Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 1 Değişiklikleri - Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 12 Değişiklikleri - Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması - İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.*
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.*
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler - Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmasına yönelik hükmü kaldırmıştır.*

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin/iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

İlişkideki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.1 Gelir ve giderlerin muhasebeleştirilmesi**Hasılat**

Satış gelirleri, kira gelirlerini, gayrimenkul satışından elde edilen gelirleri ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirleri, bankalardan alınan faiz gelirlerini ve sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirleri içermektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

Gayrimenkul satışından elde edilen gelirler

Satış geliri, gayrimenkullerin sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan gayrimenkullerin yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu gayrimenkuller üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, satış gelirinin miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınmaktadır.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda satış geliri ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelirleri ve giderleri

Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışındaki faiz giderleri etkin faiz oranı kullanılarak tahakkuk esasına göre kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Diğer gelirler ve giderler

Diğer gelir ve giderler tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı çerçevesinde gerçeğe uygun değerleriyle ölçülmektedir.

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine kira geliri elde etmek veya değer artış kazancı amacıyla ya da her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir (Not 22).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak kayıtlara alınır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, sözkonusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özellikteki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve imar izinleri gibi faktörler dikkate alınır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.3 Maddi duran varlıklar

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan maddi duran varlıkları 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden, izleyen dönemlerde satın alınanları ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer düşüş karşılıkları ayırarak finansal tablolara yansıtmakta iken, 30 Eylül 2015 tarihinden itibaren muhasebe politikasında değişikliğe giderek, maddi duran varlıklar altında izlenen kullanımındaki gayrimenkullerin değerlemesinde "TMS 16-Maddi Duran Varlıklar" çerçevesinde maliyet modelinden yeniden değerlendirme modeline geçmiştir.

Maliyet, ilgili varlığın satın alımıyla doğrudan ilişkili harcamaları ifade etmektedir ve eğer varsa, aktifleştirilmiş borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı ekonomik ömürlere sahiplerse maddi duran varlıkların ayrı kısımları (önemli kısımları) olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kâr veya zararda net olarak diğer faaliyetlerden gelirler hesabında muhasebeleştirilir.

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Binalar	50 yıl
Makine ve ekipman	4-5 yıl
Taşıtlar	4-5 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

Sonraki maliyetler

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden ve izleyen dönemlerde alınan kalemler için satın alım maliyet değerinden birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlık itfa payları gelir tablosunda ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri üzerinden eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir. Maddi olmayan duran varlıklar kullanıma hazır oldukları tarihten itibaren itfa edilir. Maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri 5 yıldır.

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kâr veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.6 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeri. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.4.7 Finansal araçlar**i) Finansal varlıklar****Sınıflandırma**

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyetle izlenen finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek genel yönetim giderlerine kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kâr/zararları, kâr veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ters repo işlemlerinden alacaklar

Geri satım taahhüdü ile alınmış menkul kıymetler, ters repo işlemlerinden alacaklar olarak finansal durum tablosunda nakit ve nakit benzerleri hesabı altında gösterilmektedir. Ters repo ile alınmış menkul kıymetlerin alım ve geri satım fiyatları arasındaki farkın döneme isabet eden kısmı için faiz gelir reeskontu hesaplanmaktadır.

ii) Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir. Sözleşmeye dayalı yükümlülüklerinin yerine getirildiği iptal ya da feshedildiği durumlarda; Şirket, söz konusu finansal yükümlülüğü kayıtlarından çıkarır.

iii) Türev olmayan finansal yükümlülükler**Ticari ve diğer borçlar**

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iv) Türev finansal araçlar

Şirket maruz kaldığı risklere karşı korunmak amacıyla swap ve forward işlemleri yapmaktadır. Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

v) Sermaye**Adi hisse senetleri**

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düştükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.9 Kur değişiminin etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan Merkez Bankası döviz alış kurlarını esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama dönemi sonundaki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gelirleri veya giderleri ilgili dönemde kâr veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.10 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri oluştukları dönemlerde kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.11 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem kârının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısı ile dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zamana bağlı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 24).

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl kârlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmiş dönem etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

2.4.12 Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.13 Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmıyorsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumunda, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.14 Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca muhasebeleştirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19'un yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirmektedir.

Türk İş Kanunu'na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplaması, hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminat tavanına dayanmaktadır.

2.4.16 Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kârdan indirilerek kaydedilir.

2.4.17 İlişkili taraflar

Hissedarlık sözleşmeye dayalı haklar aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.18 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir.

Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Faaliyet kiralama giderleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kâr veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kiralamanın gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri de aynı şekilde kiralanan varlığın maliyetine dahil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilmektedir.

Finansal kiralama işlemlerinde kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama yoluyla edinilen maddi duran varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınmaktadır. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır.

2.4.19 Nakit akışları tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir. Nakit akışları tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, ters repo işlemlerinden alacaklar, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket'in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

2.5 Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: II No: 14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.6 Muhasebe tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Not 10 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü
- Not 11 Stokların net gerçekleşebilir değer ölçümü
- Not 14 Dava karşılıklarına ilişkin beklenen kaynak çıkışlarının ölçülmesi
- Not 15 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Cari oran dengesi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 492.261.589 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.000.398.213 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıkları 508.136.624 TL aşmıştır. Kısa vadeli yükümlülüklerin içerisinde ayrıca, konut satışlarından kaynaklanan 98.315.105 TL tutarında alınan sipariş avansları bulunmaktadır.

Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinden takip eden yıl içerisinde yaklaşık 330-350 milyon TL üst hakkı dahil kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

3. Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar, Şirket'in finansal tablolarında özkaynak yöntemi kullanılarak gösterilmektedir. Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıkları aşağıda sunulmuştur:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
Kanyon	50	5.768.402	50	4.285.294
		5.768.402		4.285.294

Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iş ortaklıklarının, söz konusu işletmelerin tamamını temsil eden özet finansal bilgileri aşağıdaki gibidir:

Kanyon	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönen varlıklar	31.921.418	21.095.672
Duran varlıklar	1.037.744	1.266.553
Kısa vadeli borçlar	(19.628.531)	(12.725.896)
Uzun vadeli borçlar	(1.793.827)	(1.065.741)
Net varlıklar	11.536.804	8.570.588

Kanyon	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Gelirler	71.421.479	69.384.440
Giderler (-)	(67.455.263)	(65.296.363)

Şirket, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönemde Kanyon'un özkaynak yöntemiyle konsolide edilmesinden kaynaklanan 1.983.108 TL tutarında kârı (31 Aralık 2020: 2.044.038 TL) kâr veya zarar tablosuna yansıtmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

4. Bölümlere göre raporlama

Şirket'in raporlanabilir bölümleri, Şirket yönetimi tarafından proje bazında takip edilmektedir. Bölümlere tahsis edilecek kaynaklar ve bu kaynakların kullanımı da yine proje bazında yapılmaktadır.

	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM
31 Aralık 2021						
<u>Satış Gelirleri</u>						
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--
Kira Geliri	6.345.158	38.956.731	392.106	1.084.644	35.908.379	--
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	38.117.321
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	64.061	--	86.331	--
Diğer Gelirler	--	--	--	--	84.814	--
Gayrimenkul Gelirleri	6.345.158	38.956.731	456.167	1.084.644	36.079.524	38.117.321
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--
İşletme Giderleri	--	11.436.252	303.182	--	10.247.530	--
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	394.645	2.784.359	286.056	32.525	2.404.831	1.276.633
Sigorta Giderleri	104.985	687.719	81.098	39.029	415.493	--
Diğer	20.087	217.397	500	--	91.840	12.500
Satışların Maliyeti	519.717	15.125.727	670.836	71.554	13.159.694	1.289.133
Brüt Kâr	5.825.441	23.831.004	(214.669)	1.013.090	22.919.830	36.828.188
Sermaye yatırımları	73.735	483.382	9.000	--	3.776.990	--
	Ankara İş Kule Binası	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Maslak Ofis Binası	Muğla Marmaris Mallmarine AVM	İstanbul Kanyon Alışveriş Merkezi	İstanbul Marmara Park AVM
31 Aralık 2020						
<u>Satış Gelirleri</u>						
Konut Satış Gelirleri	--	--	--	--	--	--
Kira Geliri	5.670.762	39.248.958	346.616	890.942	25.343.535	--
Üst Hakkı Gelirleri	--	--	--	--	--	32.070.725
Aidat ve Hizmet Gelirleri	--	--	114.827	--	76.431	--
Diğer Gelirler	--	56.399	--	--	40.535	--
Gayrimenkul Gelirleri	5.670.762	39.305.357	461.443	890.942	25.460.501	32.070.725
Konut Satış Maliyetleri	--	--	--	--	--	--
İşletme Giderleri	--	9.766.238	203.688	--	7.375.812	--
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	377.454	2.663.246	290.629	31.106	2.300.028	1.220.584
Sigorta Giderleri	35.065	725.065	23.588	28.238	351.927	--
Diğer	--	169.806	13.169	--	74.865	37.500
Satışların Maliyeti	412.519	13.324.355	531.074	59.344	10.102.632	1.258.084
Brüt Kâr	5.258.243	25.981.002	(69.631)	831.598	15.357.869	30.812.641
Sermaye yatırımları	158.465	1.146.960	6.316.484	-	640.303	-

Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
--	--	--	-	32.602.388	180.709.422	22.736.938	--	236.048.748
2.640.489	114.360.163	1.218.450	4.101.012	557.155	81.344	--	--	205.645.631
--	--	--	--	--	--	--	--	38.117.321
--	--	--	859.874	--	--	--	--	1.010.266
--	--	--	--	--	2.951	--	--	87.765
2.640.489	114.360.163	1.218.450	4.960.886	33.159.543	180.793.717	22.736.938	--	480.909.731
--	--	--	--	20.357.492	109.899.194	19.345.491	--	149.602.177
390.021	--	1.081.595	10.818.858	586.777	2.215.152	--	171.538	37.250.905
140.476	1.447.667	87.336	969.073	--	271.687	--	--	10.095.288
33.029	979.019	161.811	394.830	21.051	67.835	--	44.450	3.030.349
--	--	841	16.324	219.822	383.423	--	13.994	976.728
563.526	2.426.686	1.331.583	12.199.085	21.185.142	112.837.291	19.345.491	229.982	200.955.447
2.076.963	111.933.477	(113.133)	(7.238.199)	11.974.401	67.956.426	3.391.447	(229.982)	279.954.284
--	223.715	--	7.373.354	--	273.840	3.908.173	228.227.461	244.349.650
Taksim Ofis Lamartine	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	İstanbul Tuzla Meydan Çarşısı	İzmir Ege Perla AVM	İzmir Ege Perla Konut/Ofis	Kartal Manzara Adalar	Topkapı İstanbul	Diğer Gayrimen- kuller	Toplam
--	--	--	--	20.976.585	142.023.428	166.752.559	--	329.752.572
2.399.710	101.852.656	897.982	2.802.904	467.624	411.138	--	--	180.332.827
--	--	--	--	--	--	--	--	32.070.725
--	--	--	823.992	208.264	265.650	--	--	1.489.164
--	--	1.102	352.909	--	17.052	--	--	467.997
2.399.710	101.852.656	899.084	3.979.805	21.652.473	142.717.268	166.752.559	--	544.113.285
--	--	--	--	16.701.534	141.189.930	150.870.986	--	308.762.450
134.333	--	895.389	10.751.349	861.749	3.951.189	--	295.986	34.235.733
134.387	1.384.732	88.510	813.620	--	268.268	--	1.624	9.574.188
17.460	841.151	110.077	637.445	59.538	137.307	--	26.584	2.993.445
--	--	5.802	266.246	--	153.287	--	26.565	747.240
286.180	2.225.883	1.099.778	12.468.660	17.622.821	145.699.981	150.870.986	350.759	356.313.056
2.113.530	99.626.773	(200.694)	(8.488.855)	4.029.652	(2.982.713)	15.881.573	(350.759)	187.800.229
-	45.577	-	3.216.602	-	379.125	34.239.765	18.009.366	64.152.647

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Gelirler, varlıklar ve yükümlülüklerle ilişkin mutabakatlar

Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Bölüm gelirleri	480.909.731	544.113.285
Dağıtılamayan gelirler	7.667.270	8.565.429
Toplam hasılat	488.577.001	552.678.714
Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Bölüm giderleri	200.955.447	356.313.056
Toplam satışların maliyeti	200.955.447	356.313.056
Varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bölüm varlıkları	5.975.220.577	4.695.920.809
Diğer varlıklar	112.620.837	138.847.526
Bölmelerle ilişkilendirilemeyen varlıklar	588.479.884	390.637.132
Toplam varlıklar	6.676.321.298	5.225.405.467
Yükümlülükler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bölüm yükümlülükleri	1.164.300.293	1.065.467.611
Diğer yükümlülükler	36.358.126	28.984.050
Toplam yükümlülükler	1.200.658.419	1.094.451.661

5. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesiz mevduat	17.174.012	818.504
Vadeli mevduat	118.732.252	56.249.378
Yatırım fonları	2.656.690	2.088.207
	138.562.954	59.156.089
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki faiz gelir reeskontları	(565.353)	(240.116)
Nakit akışları tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	137.997.601	58.915.973

Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2021
Para cinsi	Faiz oranı	Vade	
Avro	%0,05	Ocak 2022	30.174.020
ABD Doları	%0,06	Ocak 2022	19.993.796
TL	%16,00-16,25	Ocak 2022	68.564.436
			118.732.252

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

			31 Aralık 2021	
			Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları			2.643.014	2.656.690
			2.643.014	2.656.690
Vadeli Mevduat:			31 Aralık 2020	
Para cinsi	Faiz oranı	Vade		
Avro	%0,50	Şubat 2021	2.253.698	
ABD Doları	%0,25-0,90	Şubat 2021	38.803.466	
TL	%16,75	Ocak 2021	15.192.214	
			56.249.378	
			31 Aralık 2020	
			Maliyet	Gerçeğe Uygun Değeri
Yatırım fonları			2.087.654	2.088.207
			2.087.654	2.088.207

6. Finansal yatırımlar/Türev araçlar

Uzun vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar		
İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu	272.785.497	230.571.960
Toplam	272.785.497	230.571.960

31 Aralık 2021 tarihinde finansal yatırımlarda 223.632.247 adet İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu bulunmaktadır.

Şirket'in finansal yatırımlarında bulunan İş Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu'na ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	230.571.960	394.715.000
Alımlar	2.220.798	2.800.000
Çıkışlar	--	(175.592.488)
Gerçeğe uygun değer farkı (Not 21)	39.992.739	8.649.448
Kapanış bakiyesi	272.785.497	230.571.960

Türev araçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alım satım amaçlı finansal varlıklar		
Türev araçlar	28.049.500	33.617.110
Toplam	28.049.500	33.617.110

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alım satım amaçlı finansal yükümlülükler		
Türev araçlar	--	9.907.650
Toplam	--	9.907.650

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

7. Finansal borçlanmalar

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:		
Kısa vadeli banka kredileri	765.999.596	151.629.029
Çıkarılmış bono ve senetler	74.482.765	294.392.341
Toplam	840.482.361	446.021.370
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları:		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	5.645.663	234.151.528
Çıkarılmış tahviller	--	203.267.773
Toplam	5.645.663	437.419.301
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:		
Uzun vadeli banka kredileri	117.000.002	129.538.235
Çıkarılmış tahviller	80.107.315	--
Toplam	197.107.317	129.538.235

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

				31 Aralık 2021
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
TL	17,00-20,15	888.645.261	771.645.259	117.000.002
Toplam			771.645.259	117.000.002
				31 Aralık 2020
Para birimi	Faiz oranı (%)	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli (TL)	Uzun vadeli (TL)
ABD Doları	Libor + 4,25	26.761.797	66.906.736	129.538.235
TL	11,75-13,00	318.873.821	318.873.821	--
Toplam			385.780.557	129.538.235

Şirket, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemi içerisinde; bir kısmının vade sonu dönem içerisinde dolan, vadesi 11 gün ile 2 yıl arasında değişen, %17,00-%20,25 faiz oranı aralığında toplam 1.127.000.000 TL tutarında nakdi kredi kullanmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş menkul kıymetlerin detayı aşağıdaki gibidir:

					31 Aralık 2021
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGYA2214	%17,50	78.650.000	11 Kasım 2021	9 Aralık 2022	80.107.315
TRFISGY12219	%19,10	75.000.000	15 Eylül 2021	14 Ocak 2022	74.482.765
		153.650.000			154.590.080
					31 Aralık 2020
ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRISGY12113	TRLIBOR + 2,00	100.000.000	24 Ocak 2019	25 Ocak 2021	102.924.684
TRISGY32111	Gösterge Faiz + 2,50	100.000.000	23 Mart 2018	23 Mart 2021	100.343.089
TRFISGY12110	%14,10	150.000.000	19 Ekim 2020	20 Ocak 2021	148.880.440
TRFISGY22119	%15,75	50.750.000	18 Kasım 2020	18 Şubat 2021	49.717.170
TRFISGY42117	%16,90	100.000.000	2 Aralık 2020	6 Nisan 2021	95.794.731
		500.750.000			497.660.114

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.012.978.908	1.438.508.447
Finansal borçlanma alımları	2.291.187.851	521.607.215
Anapara ödemesi	(2.272.488.656)	(987.641.445)
Faiz ödemesi	(143.004.995)	(146.833.209)
Faiz tahakkuku	154.562.233	138.711.259
Yabancı para çevrim farkı	--	48.626.641
Kapanış bakiyesi	1.043.235.341	1.012.978.908

8. Ticari alacaklar ve borçlar*Kısa vadeli ticari alacaklar ve borçlar*

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Ticari alacaklar:</u>		
Müşterilerden alacaklar	28.857.270	56.274.184
Gelir tahakkukları	76.596.785	65.695.716
Alacak senetleri	1.298.762	1.563.501
Alacak senetleri reeskontu (-)	(30.000)	(72.457)
Şüpheli ticari alacaklar	8.586.780	6.490.134
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(8.586.780)	(6.490.134)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	2.369.667	2.183.477
	109.092.484	125.644.421
<u>Ticari borçlar:</u>		
Satıcılara borçlar	6.239.195	5.144.402
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	4.310.834	2.896.856
	10.550.029	8.041.258

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari alacakların 8.586.780 TL (31 Aralık 2020: 6.490.134 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Ticari alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir.

Şirket'in şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(6.490.134)	(5.411.764)
Dönem gideri (-)	(2.646.826)	(1.447.768)
Şüpheli alacak karşılığı iptali	550.180	369.398
Kapanış bakiyesi	(8.586.780)	(6.490.134)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<u>Ticari alacaklar</u>		
Müşterilerden alacaklar	1.964.886	10.635.788
Gelir tahakkukları	1.563.467	2.567.317
	3.528.353	13.203.105

9. Diğer alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer kısa vadeli alacaklar (*)	5.560.768	5.199.055
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	--	1.175.000
	5.560.768	6.374.055

(*) Tutarın 3.456.536 TL'si vergi dairesi alacaklarından (31 Aralık 2020: 3.456.536 TL) ve 723.123 TL'si projelerin toplu yapı yönetimlerinden (31 Aralık 2020: 1.557.066 TL) alacaklardan oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer borçlar - kısa vadeli		
Alınan depozito ve teminatlar	13.103.982	10.427.563
Diğer kısa vadeli borçlar ^(*)	3.033.747	946.959
	16.137.729	11.374.522

(*) Tutar, Topkapı İnistanbul Projesi müşterilerine iade edilecek tapu harç bedellerinden oluşmaktadır.

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.979.646.022	3.942.624.436
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller	474.465.000	318.570.000
Toplam	5.454.111.022	4.261.194.436

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerindeki sigorta tutarı 2.383.229.698 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.263.594.913 TL).

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 14.709.127 TL (31 Aralık 2020: 1.084.027 TL) finansman gideri aktifleştirilmiştir.

	1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.339.000.000	223.715	--	--	313.423.285	1.652.647.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.133.076.000	483.382	--	--	360.694.618	1.494.254.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	580.258.447	3.776.990	--	--	107.899.563	691.935.000
İstanbul Marmara Park AVM	245.330.000	--	--	--	104.427.000	349.757.000
İzmir Ege Perla AVM	235.000.000	7.373.354	--	--	40.056.646	282.430.000
Ankara İş Kule Binası	154.745.000	73.735	--	--	23.366.265	178.185.000
Maslak Ofis Binası	130.385.000	9.000	--	--	32.756.000	163.150.000
Taksim Ofis Lamartine	73.830.000	--	--	--	31.290.000	105.120.000
Tuzla Meydan Çarşı	25.095.000	--	--	--	6.580.000	31.675.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	17.935.000	--	--	--	4.225.000	22.160.000
Levent Arsası	7.969.989	96.780	--	--	266.253	8.333.022
	3.942.624.436	12.036.956	--	--	1.024.984.630	4.979.646.022
Proje halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller						
İstanbul Finans Merkezi Projesi	248.795.000	110.823.117	--	--	114.846.883	474.465.000
Üsküdar Arsası	69.775.000	60.074.601	--	(129.849.601)	--	--
	318.570.000	170.897.718	--	(129.849.601)	114.846.883	474.465.000
Toplam	4.261.194.436	182.934.674	--	(129.849.601)	1.139.831.513	5.454.111.022

31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine tesis edilmiş 1. ve 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerinden 243.762.952 TL (31 Aralık 2020: 212.403.552 TL) üst hakkı dahil kira geliri elde etmiştir. Bu gayrimenkullere ilişkin doğrudan faaliyet giderleri toplamı 51.353.270 TL'dir (31 Aralık 2020: 47.550.606 TL).

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Şirket'in ilişkili tarafı olmayan dört bağımsız değerleme şirketi tarafından 2021 yılının Kasım ve Aralık aylarında gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Değerleme şirketleri, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirketler olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptirler. Söz konusu değerleme raporlarına göre Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak yapılan değerlemeler aşağıdaki tabloda belirtilen yöntemlere göre gerçekleştirilmiştir.

	2021	2020
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	Emsal karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım ve doğrudan kapitalizasyon
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Kanyon Alışveriş Merkezi	İndirgenmiş nakit akım	İndirgenmiş nakit akım
İzmir Ege Perla AVM	Emsal karşılaştırma	İndirgenmiş nakit akım ve emsal karşılaştırma
İstanbul Marmara Park AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Ankara İş Kule Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Maslak Ofis Binası	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Taksim Ofis Lamartine	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Tuzla Meydan Çarşı	Emsal karşılaştırma	Doğrudan kapitalizasyon
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	Emsal karşılaştırma	Emsal karşılaştırma
Levent Arsası	Emlak vergisine esas rayiç değer	Emlak vergisine esas rayiç değer
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
İstanbul Finans Merkezi Projesi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturma analizi	Emsal karşılaştırma ve maliyet oluşturmaları analizi
Üsküdar Arsası	--	Emsal karşılaştırma

	1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	Alımlar	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer farkı	31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi
Yatırım amaçlı gayrimenkuller						
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi	1.198.000.000	45.577	--	--	140.954.423	1.339.000.000
İstanbul İş Kuleleri Kompleksi	1.068.763.000	1.146.960	--	--	63.166.040	1.133.076.000
Kanyon Alışveriş Merkezi	614.479.043	640.303	--	--	(34.860.899)	580.258.447
İstanbul Marmara Park AVM	202.139.000	--	--	--	43.191.000	245.330.000
İzmir Ege Perla AVM	270.100.000	3.216.602	--	--	(38.316.602)	235.000.000
Ankara İş Kule Binası	151.865.000	158.465	--	--	2.721.535	154.745.000
Maslak Ofis Binası	114.923.000	6.316.484	--	--	9.145.516	130.385.000
Taksim Ofis Lamartine	57.042.000	--	--	--	16.788.000	73.830.000
Tuzla Meydan Çarşı	23.700.000	--	--	--	1.395.000	25.095.000
Muğla Marmaris Mallmarine AVM	16.224.000	--	--	--	1.711.000	17.935.000
Levent Arsası	7.161.458	92.556	--	--	715.975	7.969.989
	3.724.396.501	11.616.947	--	--	206.610.988	3.942.624.436

**Proje halindeki yatırım amaçlı
gayrimenkuller**

İstanbul Finans Merkezi Projesi	210.047.000	1.476.296	--	--	37.271.704	248.795.000
Üsküdar Arsası	51.490.000	837.741	--	--	17.447.259	69.775.000
	261.537.000	2.314.037	--	--	54.718.963	318.570.000
Toplam	3.985.933.501	13.930.984	--	--	261.329.951	4.261.194.436

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11. Stoklar

<i>Kısa vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kartal Manzara Adalar ^(*)	84.225.118	189.922.001
Ömerli Kasaba Projesi ^(**)	40.270.521	--
İzmir Ege Perla ^(***)	13.999.477	28.827.471
Topkapı İnistanbul Projesi ^(****)	1.377.891	15.869.775
Toplam	139.873.007	234.619.247
<i>Uzun vadeli stoklar</i>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Tuzla Arsası	219.879.578	219.317.379
Üsküdar Arsası ^(*****)	161.356.970	--
Ömerli Arsası ^(**)	--	15.107.126
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	(34.317.379)
Toplam	381.236.548	200.107.126

^(*) Kartal Manzara Adalar projesinde toplam 975 adet konut yer almakta olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 914 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 15.111.681 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.738.972 TL) (Not 17)).

^(**) Ömerli Kasaba projesine ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 76.708.627 TL'dir (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır) (Not 17).

^(***) İzmir Ege Perla projesinde toplam 243 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taşınmazlardan 223 adedinin teslimi yapılmıştır. Ege Perla'ya ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 82.590 TL'dir (31 Aralık 2020: 2.494.079 TL) (Not 17).

^(****) Topkapı İnistanbul projesinde toplam 2.741 adet taşınmaz yer almakta olup, 31 Aralık 2021 itibarıyla taşınmazlardan 2.737 adedinin teslimi yapılmıştır. Projeye ilişkin alınan sipariş avansı bakiyesi 6.412.205 TL'dir (31 Aralık 2020: 32.780.099 TL) (Not 17).

^(*****) 15 Eylül 2021 tarihinde, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi'nde kayıtlı arsa üzerinde geliştirilmesi planlanan 6 Blok konut, 1 Blok ofis ve kısmen ticaret alanından oluşacak projede inşaatının başlaması sebebiyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller'den Stoklar hesabına transfer edilmiştir

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(34.317.379)	(43.821.732)
Dönem gideri (-)	--	--
Değer düşüklüğü iptali	34.317.379	9.504.353
Kapanış bakiyesi	--	(34.317.379)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12. Maddi duran varlıklar

	Binalar ^(*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Alımlar	--	--	650.744	427.044	1.077.788
Çıkışlar	--	--	--	(48.722)	(48.722)
Gerçeğe uygun değer farkı	14.948.805	--	--	--	14.948.805
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	60.630.461	85.950	1.025.391	4.196.490	65.938.292
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
Dönem gideri	1.398.805	--	205.078	276.510	1.880.392
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	6.553.461	85.950	386.156	3.420.206	10.445.772
1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri	40.527.000	--	193.569	674.471	41.395.040
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	54.077.000	--	639.235	776.284	55.492.519
	Binalar ^(*)	Makine ve Ekipman	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	41.538.843	85.950	374.647	3.495.994	45.495.434
Alımlar	--	--	--	322.173	322.173
Gerçeğe uygun değer farkı	4.142.813	--	--	--	4.142.813
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	45.681.656	85.950	374.647	3.818.167	49.960.420
Birikmiş amortismanlar					
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.898.843	85.950	106.149	2.943.754	7.034.696
Dönem gideri	1.255.813	--	74.929	199.942	1.530.684
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	5.154.656	85.950	181.078	3.143.696	8.565.380
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	37.640.000	--	268.498	552.240	38.460.738
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	40.527.000	--	193.569	674.471	41.395.040

(4) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, şirketin maddi duran varlıklarındaki en önemli kalemler 54.077.000 TL tutarında değer ile halihazırda kullanılmakta olduğu, aynı zamanda Şirket'in kayıtlı adresi olan İş Kuleleri Kule:2'deki 10 ve 11. katlardaki ofis alanlarıdır. İş Kuleleri kompleksindeki Kule:2 ve Kule Çarşısı'nda T. İş Bankası lehine tesis edilmiş olan 136 milyon USD ve 185 milyon TL'lik ipotekten bu alanlar da büyüklükleri ölçüsünde pay almaktadır (31 Aralık 2020: 136 milyon USD ve 185 milyon TL).

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan 3.141.294 TL maliyet bedelli maddi duran varlığı bulunmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13. Maddi olmayan duran varlıklar

	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
Alımlar	906.847	906.847
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	6.366.967	6.366.967
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2021 açılış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
Dönem gideri	596.734	596.734
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2021 kapanış bakiyesi	5.117.155	5.117.155
1 Ocak 2021 itibarıyla net defter değeri	939.699	939.699
31 Aralık 2021 itibarıyla net defter değeri	1.249.812	1.249.812
	Bilgisayar Programları	Toplam
Maliyet değeri		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	4.675.030	4.675.030
Alımlar	785.090	785.090
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	5.460.120	5.460.120
Birikmiş itfa payları		
1 Ocak 2020 açılış bakiyesi	3.743.946	3.743.946
Alımlar	776.475	776.475
Çıkışlar	--	--
31 Aralık 2020 kapanış bakiyesi	4.520.421	4.520.421
1 Ocak 2020 itibarıyla net defter değeri	931.084	931.084
31 Aralık 2020 itibarıyla net defter değeri	939.699	939.699

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, işletme içerisinde oluşturulmuş maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Şirket'in kullanım ömrü tükenmiş ancak 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kullanılan 3.524.768 TL maliyet bedelli maddi olmayan duran varlığı bulunmaktadır.

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Borç karşılıkları ^(*)	4.812.972	5.540.124
Dava karşılıkları	1.207.997	1.207.997
Toplam	6.020.969	6.748.121
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar ^(**)	307.077.462	114.147.836
Alınan ipotekler	7.598.347	20.903.410
Toplam	314.675.809	135.051.246

^(*) Şirket'in 31 Aralık 2021 itibarıyla borç karşılıkları; teslim edilen konutlara ilişkin tahakkuk eden tapu harcı tutarından ve T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesindeki konut ve ofis satışları ile ilgili olarak ödenmesi gereken kâr paylaşımına ait tutardan oluşmaktadır.

^(**) Şirket'in, kiracılarından ve satıcılardan almış olduğu teminat mektuplarından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler ^(*)	2.727.010.684	1.921.039.304
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler ^(**)	20.539.348	45.289.792
D. Diğer verilen TRİ'ler	--	--
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	--	--
Toplam	2.747.550.032	1.966.329.096

^(*) Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ tutarı 35.266.684 TL tutarındaki teminat mektupları ile 136.000.000 ABD Doları ile 879.000.000 TL tutarında verilen ipotek bedelinden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerinde 136.000.000 ABD Doları ve 444.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. dereceden, 185.000.000 TL 2. Dereceden ipoteki bulunmaktadır. (Şirket'in portföyündeki taşınmazlardan Kule-2 ve Kule Çarşı'ya 136.000.000 ABD Doları bedelle İş Bankası lehine 1. derece, Kule-3 üzerine 1. dereceden 444.000.000 TL, İş Kuleleri Kule-2 ve Kule Çarşı üzerine 2. dereceden 185.000.000 TL ipotek tesis edilmiştir.) Şirket'in Tuzla arsası için sağlanan finansman kapsamında T. İş Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 250.000.000 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir.

^(**) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla %0,4'tür (31 Aralık 2020: %1).

Şirket, devam eden projeleri kapsamında alt yükleniciler ile 6.000.000 Avro'luk hakkeş sözleşmesi yapmış olup, ilgili sözleşmenin ödeme vadeleri ve tutarlarına istinaden 6.000.000 Avro'luk döviz forward işlemi yapmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı ayrılmış olup; Şirket'in halihazırda taraf olduğu 242 adet dava ve 128 adet icra takibi bulunmaktadır. Söz konusu davalar devam etmekte olup, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamakla beraber Ege Perla Projesinin ÇED sürecine ilişkin açılan dava kapsamında 31 Aralık 2021 itibarıyla ayrılan 1.207.997 TL tutarında dava karşılığı bulunmaktadır.

Faaliyet kiralamaları**Faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya veren durumunda Şirket**

Şirket, kiraya veren sıfatıyla portföyünde bulunan ofis kiracıları, AVM kiracıları, otel işletmecileri ve diğer kiracılarıyla faaliyet kiralama anlaşmaları imzalamıştır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kalan kira sürelerine göre asgari kira tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıldan kısa kira alacak anlaşmaları	257.595.531	226.691.393
1 ile 5 yıl arası kira alacak anlaşmaları	796.003.106	827.294.645
5 yıldan uzun kira alacak anlaşmaları	5.801.676.809	3.857.643.060
Toplam	6.855.275.446	4.911.629.098

15. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kullanılmamış izin karşılıkları	496.510	459.525
Toplam	496.510	459.525

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	3.152.889	2.360.623
Toplam	3.152.889	2.360.623

Yürürlükteki 4857 sayılı İş Kanunu ve 5510 sayılı Sosyal Güvenlik Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %15,07 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %19,10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,50 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: yıllık %8 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %12,40 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,07 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
1 Ocak itibarıyla karşılık	2.360.625	2.013.706
Hizmet maliyeti	430.827	458.599
Faiz maliyeti	292.717	235.605
Ödenen kıdem tazminatı (-)	(90.902)	(265.375)
Aktüeryal fark	159.622	(81.912)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	3.152.889	2.360.623

16. Peşin ödenmiş giderler, diğer varlıklar, ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ve diğer yükümlülükler

<i>Peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İş avansları ^(*)	67.567.779	4.178.201
Gelecek aylara ait giderler	688.579	845.114
İlişkili taraflara gelecek aylara ait giderler (Not 25)	229.092	211.610
Toplam	68.485.450	5.234.925

^(*) Tutar genel olarak projelerin yüklenicilerine verilen avanslardan oluşmaktadır.

<i>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</i>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İş avansları ^(*)	9.788.349	8.699.970
Gelecek yıllara ait giderler	99.207	99.200
Toplam	9.887.556	8.799.170

^(*) Mülkiyet Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Limited Şirketi'ne (TECİM Ltd. Şti.) ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m2 yüzölçümlü arsanın %45 hissesinin satın alınması amacıyla Şirket Tecim Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Bu kapsamda sözleşme şartları gereği söz konusu arsanın Şirket'in payına düşen bedeline ulaşınca kadar yapılan harcamalar bu hesapta izlenecektir.

<i>Diğer dönen varlıklar</i>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	2.183.490	--
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	262.871	173.231
Verilen depozito ve teminatlar	191.065	90.559
Toplam	2.637.426	263.790

<i>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</i>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	3.837.305	2.211.674
Ödenecek SGK kesintileri	239.031	249.211
Toplam	4.076.336	2.460.885

<i>Ertelenmiş gelirler</i>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Gelecek aylara ait gelirler	18.616.740	2.059.908
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler (Not 25)	56.771	47.113
Toplam	18.673.511	2.107.021

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

17. Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Mal ve hizmet satışlarından doğan sözleşme yükümlülükleri ^(*)	98.315.105	38.013.150
Toplam	98.315.105	38.013.150

(*) Cari dönemde söz konusu tutar, Şirket'in Kartal Manzara Adalar Projesi, Topkapı İstanbul Projesi, İzmir Ege Perla Projesi ve Ömerli Kasaba Projesi kapsamında satış yaptığı konut sahiplerinden aldığı avanslardan oluşmaktadır (Not 11).

18. Özkaynaklar**Ödenmiş Sermaye**

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
<u>İş Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</u>	<u>(%)</u>		<u>(%)</u>	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,06	499.138.056	50,51	484.271.866
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,11	68.151.714	7,11	68.151.714
Diğer	40,83	391.460.230	42,38	406.326.420
Toplam ödenmiş sermaye	100	958.750.000	100	958.750.000

Şirketin çıkarılmış sermayesi 958.750.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 958.750.000). Hisselerin tamamı nama yazılı olup, 1.369.642,817 TL tutarı (31 Aralık 2020: 1.369.642,817 TL) A grubu ve 957.380.357,183 TL (31 Aralık 2020: 957.380.357,183 TL) tutarı 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. Bunun dışında başka bir imtiyaz söz konusu değildir.

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye arttırımı yapılmamıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 240.146.090 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Hisse senedi ihraç primleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, 423.981 TL tutarındaki hisse senedi ihraç primleri, Şirket'in hisselerinin halka arzı sırasındaki primli satışından kaynaklanan tutardır.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	71.190.580	70.941.969
Toplam	71.190.580	70.941.969

Türk Ticaret Kanununa göre yasal yedek akçeler; birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, dönem kârının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %5'ini aşan tüm kâr payı dağıtımlarının %10'u oranında ayrılmaktadır. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Geçmiş Yıllar Kârları

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Geçmiş yıl kârları	2.819.651.274	2.553.397.882
Toplam	2.819.651.274	2.553.397.882

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kâr dağıtımı

Şirketin 24 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2020 yılı kârının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kâr Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kâr payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem kârları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kârdan kalan bakiyenin geçmiş yıl kârlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 24 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar doğrultusunda 2020 yılı kârının aşağıda belirtildiği şekilde aktarımı yapılmıştır:

	Tutar
1. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/1) %5	248.611
Ortaklara kâr payı	--
2. Tertip kanuni yedek akçe (TTK 466/2)	--
Bedelsiz sermaye artırımına aktarılan	--
Geçmiş yıllar kârlarına aktarılan	266.253.392
Toplam	266.502.003

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Konut satış gelirleri	236.048.748	329.752.571
Kira gelirleri	205.645.631	180.332.827
Üst hakkı gelirleri	38.117.321	32.070.725
Aidat ve hizmet gelirleri	1.010.266	1.489.165
Diğer gelirler	87.765	467.996
Toplam gayrimenkul gelirleri	480.909.731	544.113.284
Banka mevduatı faiz gelirleri	6.123.271	7.418.947
Menkul kıymet alım-satım kârı	1.543.999	1.146.483
Toplam borçlanma araçları gelirleri	7.667.270	8.565.430
Satış iskontoları (-)	--	--
Toplam hasılat	488.577.001	552.678.714
	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Konut satış maliyetleri	(149.602.177)	(308.762.449)
İşletme giderleri	(37.250.905)	(34.235.733)
Vergi resim ve harç giderleri	(10.095.288)	(9.574.188)
Sigorta giderleri	(3.030.349)	(2.993.445)
Diğer	(976.728)	(747.241)
Toplam	(200.955.447)	(356.313.056)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

20. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Personel ücret ve giderleri	(18.098.065)	(20.084.311)
Dışarıdan sağlanan fayda ve diğer hizmetler	(4.768.416)	(4.562.224)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(2.477.126)	(2.307.159)
Şüpheli alacak karşılığı, net	(2.096.646)	(1.078.370)
Vergi, resim ve harç giderleri	(132.091)	(279.019)
Diğer	(2.671.554)	(2.160.091)
Toplam	(30.243.898)	(30.471.174)

Pazarlama satış dağıtım giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Satış komisyonu giderleri	(8.059.052)	(1.017.414)
Reklam ve tanıtım giderleri	(4.999.030)	(4.567.172)
Danışmanlık giderleri	(1.251.914)	(1.318.510)
Satış ofisi giderleri	(73.010)	(134.637)
Diğer	(129.463)	(101.831)
Toplam	(14.512.469)	(7.139.564)

21. Niteliklerine göre giderler

Personel ücret ve giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri	18.098.065	20.084.311
Toplam	18.098.065	20.084.311

Amortisman giderleri ve itfa payları	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri	2.477.126	2.307.159
Toplam	2.477.126	2.307.159

22. Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri (Not 10)	1.139.831.513	334.507.452
Gayrimenkul yatırım fonu değerlendirme farkı	39.992.739	8.649.448
Stoklar değer düşüklüğü iptali	34.317.379	9.504.353
Kur farkı geliri	20.280.284	5.430.987
Diğer gelirler	1.018.049	616.841
Toplam	1.235.439.964	358.709.081

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkı (Not 10)	--	(73.177.501)
Gayrimenkul yatırım fonu pay devri	--	(2.126.601)
Diğer giderler	(659.131)	(440.212)
Toplam	(659.131)	(75.744.314)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23. Finansman gelirleri/giderleri

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerde finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Türev işlem kârı	46.193.755	10.929.166
	46.193.755	10.929.166
Finansman giderleri	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Faiz gideri	(154.462.018)	(137.627.230)
Kur farkı gideri	(35.432.367)	(48.626.641)
Komisyon giderleri	(5.978.608)	(1.864.560)
Diğer finansman giderleri	(30.000)	(72.457)
	(195.902.993)	(188.190.888)

24. Pay başına kazanç

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Dönem başındaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Sermaye artırımını nedeniyle ilaveler	--	--
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	95.875.000.000	95.875.000.000
Net dönem kârı	1.329.919.890	266.502.003
Pay başına kazanç	0,0139	0,0028
Seyreltilmiş pay başına kazanç	0,0139	0,0028

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 0,01 tam TL nominal değerde 95.875.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

25. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket'in ilişkili tarafları İş Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alım işlemlerinden doğmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Ticari borçlara faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

T. İş Bankası'ndaki bakiyeler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadeli mevduat	118.732.252	56.249.378
Vadesiz mevduat	17.173.993	818.504
Toplam	135.906.245	57.067.882

Şirket, raporlama dönemi sonu itibarıyla T. İş Bankası A.Ş.'den 35.266.684 TL (31 Aralık 2020: 43.731.304 TL) tutarında teminat mektubu almıştır. Ayrıca Şirket'in bazı taşınmazlarına T. İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 ABD Doları ve 879.000.000 TL tutarında İş Bankası lehine 1. ve 2. Dereceden ipotek tesis ettirilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in aktiflerinde yer alan yatırım fonları İş Bankası ve İş Portföy Yönetimi Anonim Şirketi tarafından kurulmuş olan yatırım fonlarıdır.

	31 Aralık 2021			
	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler				
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	228.244	368.400	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.275	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	4.721	--	1.516.925	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	1.944	--	27.185	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	38.282	--	1.381.313	38.400
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	11.821	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	311.465	--	15.063	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	1.968.593	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	27.566	--	--	18.371
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	705	--
Diğer	--	848	1.001.243	--
	2.369.667	229.092	4.310.834	56.771

	31 Aralık 2021	
	Finansal borçlanmalar	
	Kısa vadeli	Uzun vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		
T. İş Bankası A.Ş.	415.110.903	117.000.002
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	74.360.831	10.244.109

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen faiz swap ve forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 38.967.182 TL türev işlem kârı muhasebeleştirilmiştir.

	31 Aralık 2020				
	Diğer Alacaklar Kısa Vadeli	Ticari Alacaklar Kısa vadeli	Peşin Ödenmiş Giderler Kısa vadeli	Ticari Borçlar Kısa vadeli	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler					
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	--	--	201.301	415.472	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	--	--	--	40	--
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	--	83	--	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	--	7.328	--	269.684	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	--	--	--	31.439	--
Kanyon Yönetim İşl. Paz. A.Ş.	1.175.000	--	--	1.020.235	32.572
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	2.064	--	--	--
Paşabahçe Mağazaları A.Ş.	--	74.621	--	51.073	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	--	268	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti.	--	1.968.593	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	4.773	166	13.692	14.541
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	126.015	--	--	--
Ortaklara borçlar (temettü)	--	--	--	704	--
Diğer	--	--	10.143	1.094.249	--
	1.175.000	2.183.477	211.610	2.896.856	47.113

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020		
Finansal borçlanmalar		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Kısa vadeli	Uzun vadeli
T. İş Bankası A.Ş.	385.780.557	129.538.235
İlişkili taraflarla olan işlemler	Kredi faiz gideri	Aktifleştirilen kredi faiz gideri
T. İş Bankası A.Ş.	83.219.208	366.318

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirketin T. İş Bankası A.Ş. ile gerçekleştirilen faiz swap ve forward işlemleri bulunmaktadır. Söz konusu işlemlerle ilgili Şirket'in finansal tablolarında 10.956.973 TL türev işlem zararı muhasebeleştirilmiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2021					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	3.965.084	--	611.344	717.600	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	220.587	--	7.839.105	--	21.889
BAYEK Ağız Ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	--	--	150.424	--	--
BAYEK Tedavi Sağlık Hizmetleri ve İşletmeleri A.Ş.	7.873.133	--	--	--	7.475
İş Faktoring A.Ş.	--	--	69.511	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	46.516	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	405.882	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş. ^(**)	13.678.678	--	1.481.316	--	--
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	340.318	--	544.999	535	4.506
İş Portföy Yönetimi A.Ş.	--	--	33.000	--	--
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	5.075.075	--	--
Kasaba Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Ve Ticaret A.Ş.	--	--	--	--	297.604
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	315.581	--	--
Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	--	--	163.282	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	296	--	1.128.542	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	9.003.811	--	--
T. Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	350.042	--	--
Topkapı Danışmanlık Elektrik Hizmetleri Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	--	--	274.064	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	6.082.559	113.349.603	64.061	722.037
	26.078.096	6.082.559	140.842.097	782.196	1.053.511

^(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Anonim Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir.

^(**) İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Tuzla Meydan Çarşısı'nın işletmeciliğine ilişkindir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2021 yılında T. İş Bankası A.Ş.'ye Ege Perla projesi kapsamında 7.354.785 TL (2020: 3.527.916 TL) hasılat payı bedeli ödenmiştir. Ayrıca, 31 Aralık 2021 itibarıyla borç karşılıklarında 3.199.174 TL (31 Aralık 2020: 2.882.282 TL) henüz ödenmeyen hasılat payı bedeli bulunmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2020					
İlişkili taraflarla olan işlemler	Alımlar	Alınan faizler	Kira gelirleri	Diğer gelirler	Diğer giderler
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş. ^(*)	4.992.894	--	630.664	9.232	--
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	191.532	--	6.630.434	191.600	--
İş Faktoring A.Ş.	--	--	66.235	--	--
İş Finansal Kiralama A.Ş.	--	--	41.429	--	--
İş Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	--	449.128	--	--
İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	12.187.395	--	1.126.168	--	576.894
İş Net Elektronik Hizmetler A.Ş.	616.901	--	485.726	--	15.906
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	4.497.829	--	--
Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yön. A.Ş.	--	--	194.765	--	--
Paşabahçe Mağazacılık A.Ş.	1.545	--	517.169	--	--
Softtech Yazılım Teknolojileri A.Ş.	--	--	8.017.652	--	--
Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti. ^(**)	85.700	--	--	--	--
Türkiye İş Bankası A.Ş.	--	7.418.946	98.980.692	57.109	714.378
Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları A.Ş.	--	--	652.811	--	--
	18.075.967	7.418.946	122.290.702	257.941	1.307.178

^(*) Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi ile olan alımlar tutarı, Şirket'in taşınmazlarının sigortalanmasına ilişkindir. İş Merkezleri Yönetim ve İşletim Anonim Şirketi'nden alımlar tutarı ise Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri olan İş Kuleleri ve Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin işletmeciliğine ilişkindir.

^(**) 2020 yılında Tecim Yapı Elemanları Ltd. Şti'ye Kartal Manzara Adalar projesi kapsamında 173.465.887 TL hasılat payı bedeli ödenmiştir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkili taraf bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraf bakiyeleri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Milli Reasurans A.Ş.	31.551.706	71.024.753
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	1.577.585	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	--	1.471.823
T. İş Bankası A.Ş.	--	257.295
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	3.659
	33.129.291	72.757.530

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ihraç edilen tahvil ve bonoların ilişkin ödenen kupon faizleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Milli Reasurans A.Ş.	8.023.804	1.224.753
İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.029.198	607.134
İş Girişim Sermayesi A.Ş.	207.203	--
Anadolu Anonim Türk Sigorta A.Ş.	171.735	--
İş Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15.832	180.907
T. İş Bankası A.Ş.	1.947	142.512
	10.449.719	2.155.306

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde yönetim kurulu, genel müdür, kıdemli grup başkanları ve grup başkanlarına sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	7.526.167	6.778.393
Kıdem tazminatı karşılığı	728.720	731.352
	8.254.887	7.509.745

26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**a) Sermaye risk yönetimi**

Şirket'in sermaye yönetimindeki amacı; grubun gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltmak için en verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Şirket'in sermaye ve fonlama yapısı sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in yönetim kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir.

b) Finansal risk faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski) kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak öncelikle finansal risk tanımları değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türev olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz
kalınan kredi riskleri

	Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer ^(***)
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
31 Aralık 2021	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)^(*)	2.369.667	110.251.170	--	5.560.768	135.906.264	28.049.500	2.656.690
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı ^(**)	--	76.499.441	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.369.667	103.879.471	--	5.560.768	135.906.264	28.049.500	2.656.690
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	6.371.699	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	8.586.780	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(8.586.780)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

^(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.^(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.^(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz
kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2020	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev araçlar	Diğer ^(***)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) ^(*)	2.183.477	136.664.049	1.175.000	--	57.067.882	33.617.110	2.088.207
- Azami riskin teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı ^(**)	--	74.371.274	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.183.477	131.399.623	1.175.000	--	57.067.882	33.617.110	2.088.207
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	5.264.426	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	6.490.134	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(6.490.134)	--	--	--	--	--
- Net değerın teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--	--
- Net değerın teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--	--

^(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.^(**) Teminatlar, müşterilerden alınan teminat senetleri teminat çekleri ve ipoteklerden oluşmaktadır.^(***) Nakit ve nakit benzerleri içerisinde gösterilen yatırım fonları, 3 aydan kısa vadeli devlet tahvili ters repo işlemlerinden alacaklar ve diğer hazır değerler dahil edilmiştir.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	3.197.872	--	3.197.872
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	1.334.035	--	1.334.035
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.571.228	--	1.571.228
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	268.564	--	268.564
Toplam vadesi geçen alacaklar	6.371.699	--	6.371.699
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	4.966.491	--	4.966.491

31 Aralık 2020	Alacaklar		Toplam
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	1.166.776	--	1.166.776
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	696.609	--	696.609
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	3.401.041	--	3.401.041
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	--	--	--
Toplam vadesi geçen alacaklar	5.264.426	--	5.264.426
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	4.915.026	--	4.915.026

Raporlama dönemi sonu itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Nominal Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri
Teminat mektubu	4.590.062	4.590.062	4.468.606	4.468.606
Nakit depozito	220.093	220.093	399.741	399.741
Teminat senedi	156.336	156.336	46.679	46.679
	4.966.491	4.966.491	4.915.026	4.915.026

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Şirket yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonları sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmaktadır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmektedir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

31 Aralık 2021						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.043.235.341	1.200.194.427	118.068.595	941.958.369	140.167.463	--
Ticari borçlar	10.550.029	10.550.029	10.550.029	--	--	--
Diğer borçlar	16.137.729	16.137.729	16.137.729	--	--	--
Toplam yükümlülük	1.069.923.099	1.226.882.185	144.756.353	941.958.369	140.167.463	--
31 Aralık 2020						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	1.012.978.906	1.059.202.016	568.654.352	353.583.027	136.964.637	--
Ticari borçlar	8.041.258	8.041.258	8.041.258	--	--	--
Diğer borçlar	11.374.522	11.374.522	11.374.522	--	--	--
Toplam yükümlülük	1.032.394.686	1.078.617.796	588.070.132	353.583.027	136.964.637	--

b.3) Piyasa riski yönetimi**b.3.1) Kur riski yönetimi**

Şirket'in faaliyetleri öncelikle aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ve stres senaryoları ile de değerlendirilmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Yabancı para cinsinden işlemler kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Döviz cinsi	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	13,3290	13,353	7,3405	7,3537
Avro	15,0867	15,1139	9,0079	9,0241

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	63.127.476	1.828.058	2.569.236
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	63.127.476	1.828.058	2.569.236
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	63.127.476	1.828.058	2.569.236
10. Ticari Borçlar	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	6.155.050	228.196	205.635
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	6.155.050	228.196	205.635
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	--	--	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	6.155.050	228.196	205.635
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	56.972.426	1.599.862	2.363.601
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	63.127.476	1.828.058	2.569.236
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	--	--	--
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacak	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	41.195.583	5.305.073	250.191
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3. Diğer	--	--	--
4. DÖNEN VARLIKLAR	41.195.583	5.305.073	250.191
5. Ticari Alacaklar	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7. Diğer	--	--	--
8. DURAN VARLIKLAR	--	--	--
9. TOPLAM VARLIKLAR	41.195.583	5.305.073	250.191
10. Ticari Borçlar	84.515	11.513	--
11. Finansal Yükümlülükler	64.769.118	8.823.529	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	3.555.014	324.211	130.457
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	68.408.647	9.159.253	130.457
14. Ticari Borçlar	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	129.538.235	17.647.059	--
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	129.538.235	17.647.059	--
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	197.946.882	26.806.312	130.457
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık/Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	194.307.353	26.470.588	--
19a. Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	194.307.353	26.470.588	--
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	--	--	--
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	37.556.054	4.969.349	119.734
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(153.196.285)	(21.177.028)	250.191
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	33.617.110	4.579.676	--
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	--	--	--

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece dönem sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kâr/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışa ifade eder.

31 Aralık 2021		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde	
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.436.618	(2.436.618)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
ABD Doları Net Etki	2.436.618	(2.436.618)
	Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:	
Avro net varlık/yükümlülüğü	3.876.129	(3.876.129)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	3.876.129	(3.876.129)
31 Aralık 2020		
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde	
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(15.544.999)	15.544.999
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	19.430.735	(19.430.735)
ABD Doları Net Etki	3.885.736	(3.885.736)
	Avro'nun TL Karşısında %10 Değişmesi Halinde:	
Avro net varlık/yükümlülüğü	225.370	(225.370)
Avro riskinden korunan kısım (-)	--	--
Avro Net Etki	225.370	(225.370)

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı riski faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır.

Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı yatırım fonları fiyat değişimlerine bağlı olarak fiyat riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıfladığı borçlanma senetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket'in finansal durum tablosunda yer alan değişken faizli finansal yükümlülüklerinde Şirket'in yaptığı analizlere göre faizlerde ve fiyatlarda %1 oranında faiz artışı veya azalışı olması durumunda diğer tüm değişkenlerin sabit kaldığı varsayımıyla finansal yükümlülükleri vergi öncesi dönem kârı/zararında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 133.436 TL azalış veya artış oluşmaktadır.

Faiz Pozisyonu Tablosu		31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit Faizli Finansal Araçlar			
	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
Finansal Varlıklar	Bankalardaki vadeli mevduat	118.732.252	56.249.377
	Ters repo sözleşmelerinden alacaklar	--	--
Finansal Yükümlülükler		1.043.235.341	613.266.162
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Yatırım fonları		2.656.690	2.088.207
Finansal Yükümlülükler		--	399.712.745

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b.3.3) Hisse senedi fiyat riski

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in hisse senedi bulunmamasından dolayı hisse senedi fiyat riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

27. Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**Finansal varlıklar**

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar ile tahakkuk etmiş faizleri ve diğer finansal varlıkların taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Kısa vadeli olmaları sebebiyle ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Sabit faizli finansal borçların tahmini gerçeğe uygun değeri, cari piyasa faiz oranları kullanılarak iskonto edilmiş nakit akışlarının bulunmasıyla hesaplanmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kayıtlı değeri 1. 043.235.340 TL olan sabit faizli kredilerin gerçeğe uygun değeri 1.043.734.364 TL'dir.

31 Aralık 2021	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	135.906.264	2.656.690	--	138.562.954	5
Finansal yatırımlar	--	272.785.497	--	272.785.497	6
Ticari alacaklar	110.251.170	--	--	110.251.170	8
İlişkili taraflardan alacaklar	2.369.667	--	--	2.369.667	25
Diğer finansal varlıklar	5.560.768	--	--	5.560.768	9
Türev Araçlar	--	28.049.500	--	28.049.500	6
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	--	--	477.995.145	477.995.145	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	565.240.196	565.240.196	7
Ticari borçlar	--	--	6.239.195	6.239.195	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	4.310.834	4.310.834	25
Diğer borçlar	--	--	16.137.729	16.137.729	9
Türev araçlar	--	--	--	--	
31 Aralık 2020					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	57.067.882	2.088.207	--	59.156.089	5
Finansal yatırımlar	--	230.571.960	--	230.571.960	6
Ticari alacaklar	136.664.049	--	--	136.664.049	8
İlişkili taraflardan alacaklar	2.183.477	--	--	2.183.477	25
Diğer finansal varlıklar	6.374.055	--	--	6.374.055	9
Türev Araçlar	--	33.617.110	--	33.617.110	6
Finansal yükümlülükler					
Finansal borçlar	--	--	424.902.584	424.902.584	7
İlişkili taraflara finansal borçlar	--	--	588.076.322	588.076.322	7
Ticari borçlar	--	--	5.144.392	5.144.392	8
İlişkili taraflara ticari borçlar	--	--	2.896.866	2.896.866	25
Diğer borçlar	--	--	11.374.522	11.374.522	9
Türev araçlar	--	9.907.650	--	9.907.650	6

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Varlıkların ve Yükümlülüklerin Gerçeğe Uygun Değeri

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.454.111.022	--	5.454.111.022	--
Maddi duran varlıklar	55.492.519	--	55.492.519	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	275.442.187	--	275.442.187	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	28.049.500	--	28.049.500	--
	5.813.095.228	--	5.813.095.228	--

Gerçeğe uygun değerle tutulan varlıklar	31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.261.194.436	--	4.261.194.436	--
Maddi duran varlıklar	41.395.040	--	41.395.040	--
Alım satım amaçlı finansal varlıklar	232.660.167	--	232.660.167	--
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	33.617.110	--	33.617.110	--
	4.568.866.753	--	4.568.866.753	--

28. Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 107.610 TL'dir (31 Aralık 2020: 109.000 TL).

29. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Şirket, 6 Ocak 2022 tarihinde, 135.000.000 TL nominal değerli, 60 gün vadeli finansman bonusu ihracı yapmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu, İstanbul Ömerli'de bulunan, Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş. mülkiyetindeki 72.609 m2 büyüklüğündeki 130 milyon TL bedel üzerinden satın alınmasına karar vermiştir. Söz konusu taşınmazlar üzerinde, aynı lokasyonda geliştirilmekte olan Ömerli Kasaba Evleri Projesinin devamı niteliğinde bir konut projesi geliştirilmesi planlanmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24/(b)	138.562.954	59.156.089
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24/(a)	6.248.006.075	4.926.492.769
C İştirakler ^(*)	III-48.1. Md. 24/(b)	5.768.402	4.285.294
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) ^(**)	III-48.1. Md. 23/(f)	--	1.175.000
Diğer varlıklar		283.983.867	234.296.315
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3/(k)	6.676.321.298	5.225.405.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.043.235.341	1.012.978.906
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	6.020.969	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	5.475.662.879	4.130.953.807
Diğer kaynaklar		151.402.109	74.724.633
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3/(k)	6.676.321.298	5.225.405.467
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	135.906.264	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)	8.333.022	77.744.989
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24/(d)	--	--
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	5.768.402	4.285.294
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	35.266.684	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)	138.562.935	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 işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişkideki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 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 alacağından oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24/(b)	%2	%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	%20	%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)	%2	%1	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22/(1)	%2	%1	Azami %10

EK 1

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2021-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2021-2021/6597
Değerleme Tarihi	20.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m ² alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer	KDV hariç 1.548.331.000 TL / KDV dâhil 1.827.030.580 TL
Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2021-006
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	01.12.2021-2021/6598
Değerleme Tarihi	26.11.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m ² arsa ve betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 178.185.000 TL / KDV dâhil 210.258.300 TL
Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2021
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2021-ISGY-2109138
Değerleme Tarihi	03.11.2021-16.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 2 pafta, 10 parsel, 10 ada 4.469,5 m ² alanda kayıtlı kargir işhanı
Nihai Değer	KDV hariç 163.150.000 TL / KDV dâhil 192.517.000 TL
Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2021
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2021-ISGY-2109140
Değerleme Tarihi	02.11.2021-24.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m ² alanda kayıtlı, ½ hissesi İş GYO'ya ait bulunan kargir bina
Nihai Değer	KDV hariç 691.935.000 TL / KDV dâhil 816.483.300 TL
Değerleme Konusu	Mallmarine Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2021-007
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	01.12.2021-2021/6596-
Değerleme Tarihi	25.11.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No: 28 adresinde bulunan ve tapunun 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı 1.166,33 m ² arsa üzerindeki 6 katlı betonarme bina
Nihai Değer	KDV hariç 22.160.000 TL / KDV dâhil 26.148.800 TL
Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2021
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2021-ISGY-2109141
Değerleme Tarihi	02.11.2021-20.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b pafta, 21 ada, 102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m ² betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer	KDV hariç 349.757.000 TL / KDV dâhil 412.713.260 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	07.10.2021-003
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2021-2021/İŞGYO/003
Değerleme Tarihi	17.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m ² yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 1.652.647.000 TL / KDV dâhil 1.950.123.460 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşı
Talep Tarihi ve Sayısı	07.10.2021-004
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2021-2021/İŞGYO/004
Değerleme Tarihi	17.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada, 2 parselde kayıtlı toplam 39 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer	KDV hariç 31.675.000 TL / KDV dâhil 37.376.500 TL
Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2021
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2021-ISGY-2109139
Değerleme Tarihi	02.11.2021-23.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m ² parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 308.447.000. TL / KDV dâhil 363.967.460 TL
Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2021-009
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	06.12.2021-2021/7849
Değerleme Tarihi	30.11.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 pafta, 408 ada, 24 parselde kayıtlı 578,72 m ² parselde kayıtlı bina
Nihai Değer	KDV hariç 105.120.000 TL / KDV dâhil 124.041.600 TL
Değerleme Konusu	Altunizade Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2021-012
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.12.2021-2021/6760
Değerleme Tarihi	22.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 169 nolu parselde kayıtlı 17.122 m ² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 171.677.500 TL / KDV dâhil 202.579.450 TL
Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2021
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.12.2021-ISGY-2109143
Değerleme Tarihi	02.11.2021-16.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m ² parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer	KDV hariç 136.771.000 TL / KDV dâhil 154.033.880 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsalar
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2021-008
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	06.12.2021-2021/6599
Değerleme Tarihi	01.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı, Rumelihisarı Mahallesi, 916 ada, , 630, 631 parselde kayıtlı ve 1779 ada, 629 parselde kayıtlı 7.613 m² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 8.333.022 TL / KDV dâhil 9.832.966 TL
Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.11.2021-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2021-2021/6600
Değerleme Tarihi	20.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m² arsa
Nihai Değer	KDV hariç 474.465.000 TL / KDV dâhil 559.868.700 TL
Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	07.10.2021-006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	17.12.2021-2021/İŞGYO/006
Değerleme Tarihi	13.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 pafta, 2905 ada, 80.239,89 m² yüzölçümlü, 17 nolu parsel
Nihai Değer	KDV hariç 2.408.500 TL / KDV dâhil 2.432.585 TL
Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	15.09.2021
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2021-21_400_233
Değerleme Tarihi	23.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 53.459,93 m² yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 318.000.000 TL / KDV dâhil 375.240.000 TL
Değerleme Konusu	Çekmeköy Kasaba Evleri Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.11.2021
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	24.12.2021-ISGY-2109142
Değerleme Tarihi	02.11.2021-22.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 115 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz
Nihai Değer	KDV hariç 46.857.000 TL / KDV dâhil 55.291.260 TL
Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	07.10.2021-005
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2021-2021/İŞGYO/005
Değerleme Tarihi	23.12.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İbrahimağa Mahallesi, 1421 ada, 8.292,72 m² yüzölçümlü 4 no'lu parselde kayıtlı "arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer*	KDV hariç 0 TL / KDV dâhil 0 TL

* Yıl sonu değerlendirme döneminde değerlemesi yapılmış ancak ruhsat revizyonu olması sebebiyle 0 TL olarak takdir edilmiştir. 2020 yıl sonu değeri KDV Hariç: 45.402.750 TL, KDV Dahil:53.575.245 TL'dir.

İLETİŞİM BİLGİLERİ

İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10-11 34330 Levent/İstanbul

0850 724 23 50

info@isgyo.com.tr

www.isgyo.com.tr