

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

30 HAZİRAN 2023
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



**Building a better
working world**

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

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

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 31 Temmuz 2023 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

31 Temmuz 2023
İstanbul, Türkiye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

SAYFA

I- Şirket Profili	2
• Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	2
• Yönetim Kurulu	3
• Kar Dağıtım Politikası	3
II- 1 Ocak - 30 Haziran Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	12
• İştirakler	12
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	13
V- Mali Tablolar	14
• Genel Mali Tablo Bilgileri	14
• Finansal Borçlar	15
VI- Şirket İç Sistemleri	15
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	16
VIII- Diğer Konular	17
IX- Ekler	18

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirketin sermaye bilgileri ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	7.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımları yapılmamıştır.

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

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	499.138.159	52,06 %
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	67.476.714	7,04 %
Diğer	392.135.127	40,90 %
Toplam	958.750.000	100,00 %

Kaynak: KAP

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yönetim Kurulu

Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Can Yücel	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Kubilay Aykol	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Hasan Kimya Bolat	Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür	-
Özcal Korkmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Karluk Çetinkaya	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof.Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Prof.Dr. Oğuz Cem Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
İlkay Arıkan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

Kâr dağıtımında imtiyaz bulunmamakta olup, kâr dağıtım işlemleri mevzuatta belirtilen yasal süreler içerisinde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulunun, genel kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi genel kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

Kar payı avansı dağıtımı hususuna Şirket Ana Sözleşmesinde yer verilmiş olup, konuya ilişkin sermaye piyasası düzenlemeleri çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Şirketin 2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı 21.03.2023 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda; sermaye piyasası mevzuatı, Şirket Ana Sözleşmesi ve Şirket Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak hazırlanmış olan kar payı dağıtım önerisi uyarınca, yatırım döneminde olan Şirketin nakit akışlarını optimize etmek amacıyla, karın dağıtılmayarak Şirket bünyesinde tutulmasına, sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kardan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

II- 1 OCAK-30 HAZİRAN DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Fed 13-14 Haziran tarihlerinde gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde değiştirmeyerek %5-%5,25 aralığında tutmuştur. Toplantı sonrasında yapılan açıklamada ekonomik aktivite ile işgücü piyasasına ilişkin verilerin olumlu bir görünüm sergilediği, fakat enflasyondaki gerilemenin arzu edilen seviyede olmadığı belirtilerek, alınan kararın parasal sıkılaşma sürecinin kesin olarak sonlandırıldığı şeklinde yorumlanmaması gerektiğinin altı çizilmiştir. Fed üyelerinin toplantı sonrasında yayımlanan öngörülerinde sene sonu politika faizi tahmininin %5-5,25 düzeyinden %5,50-5,75 seviyesine yükseltilmesi dikkat çekmiştir.

OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6'dan %2,7'ye revize etmiştir. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1'er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltilmiştir. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1'e yükseltmiştir. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7'den %2,4'e düşürmüştür.

Yılın ilk çeyreğinde önde gelen ekonomilerde büyüme performansının farklılaşmasının ardından ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler yakından takip edilmeye devam edilmiştir. Haziran ayında ABD'de imalat PMI Mayıs'a göre 2,1 puan gerileyerek 46,3 ile son altı ayın en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Hizmetler PMI verisi ise sınırlı ivme kaybetmesine rağmen 54,5 düzeyinde gerçekleşerek sektörde büyümenin devam ettiğine işaret etmiştir. Aynı dönemde Euro Alanı'nda düşüş eğilimini beşinci aya taşıyan imalat PMI 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük değerini alırken, hizmetler PMI 52 düzeyiyle sektörde genişlemenin devam ettiğinin sinyalini vermiştir. Söz konusu veriler Euro Alanı'nda ekonomik aktivitenin ABD ekonomisine kıyasla nispeten zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmiştir.

Euro Alanı ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla %0,1 oranında daralmıştır. Böylece, iki çeyrek art arda daralan bölge ekonomisi teknik resesyona girmiştir. Öncü verilere göre bölgede yıllık TÜFE enflasyonu Haziran'da %5,5'e gerilemiştir. Haziran toplantısında referans faiz oranlarını 25 baz puan artıran Avrupa Merkez Bankası (ECB) enflasyonun gerileme kaydetmesine rağmen orta vadeli %2 hedefine ulaşmanın zaman alacağını belirtmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

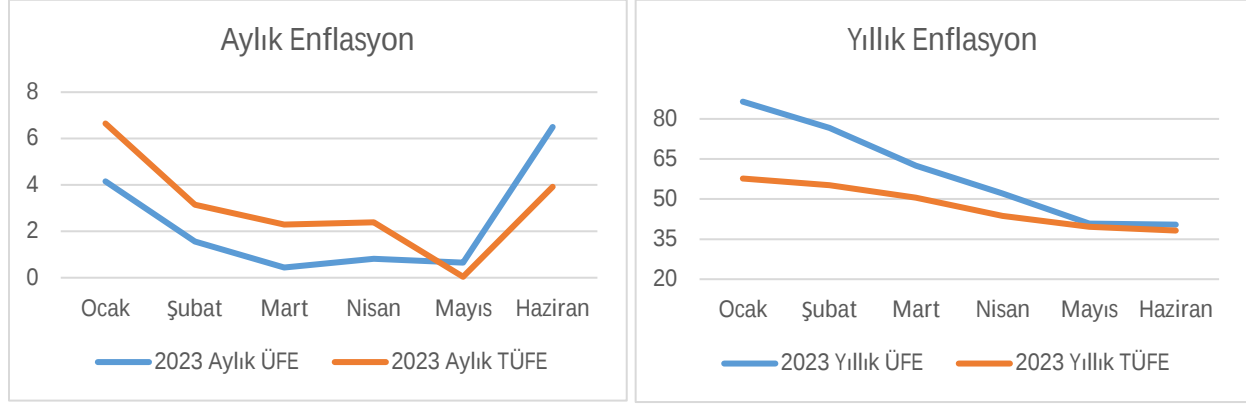
Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre tüketici güven endeksi Haziran'da gelecek 12 aylık döneme ilişkin tüketici beklentilerindeki kötüleşmenin etkisiyle aylık bazda %6,5 azalarak 85,1 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi ise aylık bazda 0,6 puan artarak 105,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde sektörel güven endeksleri hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde aylık bazda sırasıyla %0,6 ve %0,9 artış kaydederken, inşaat sektöründe %3,5 azalmıştır. Böylece ekonomik güven endeksi, tüketici güvenindeki hızlı gerilemenin de etkisiyle Haziran'da bir önceki aya kıyasla %2,5 oranında azalarak 101,1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

İmalat PMI, Nisan ve Mayıs aylarının ardından Haziran ayında da 51,5 seviyesinde gerçekleşerek imalat sektöründe ılımlı iyileşmenin devam ettiğine işaret etmiştir. Endeksin alt kalemleri incelendiğinde, depremden sonra devam eden toparlanmanın ve seçim döneminin ardından ekonomik aktivitede gözlenen canlanmanın etkisiyle Haziran'da üretim artış hızının Temmuz 2021'den bu yana en yüksek düzeyine çıktığı görülmüştür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Haziran'da yıllık enflasyon göstergelerinde Kasım 2022'den bu yana gözlenen iyileşme ivme kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Bu dönemde yıllık TÜFE enflasyonu %38,21 ile son 1,5 yılın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, Yİ-ÜFE yıllık bazda %40,42 ile Mayıs 2021'den bu yana en ılımlı artışını kaydetmiştir.



Kaynak: TCMB

İhracat Haziran ayında yıllık bazda %10,5 oranında azalarak 20,9 milyar USD, ithalat da %16,8 oranında gerileyerek 26,3 milyar USD olmuştur. Böylece, Haziran'da yıllık bazda %34,5 daralarak 5,4 milyar USD olan dış ticaret açığı, yılın ilk yarısında toplam 61,4 milyar USD'ye ulaşmıştır.

Mayıs ayında harcamalar devam etmekle beraber kurumlar vergisi gelirlerindeki hızlı artışın etkisiyle merkezi yönetim bütçesi fazla vermiştir.

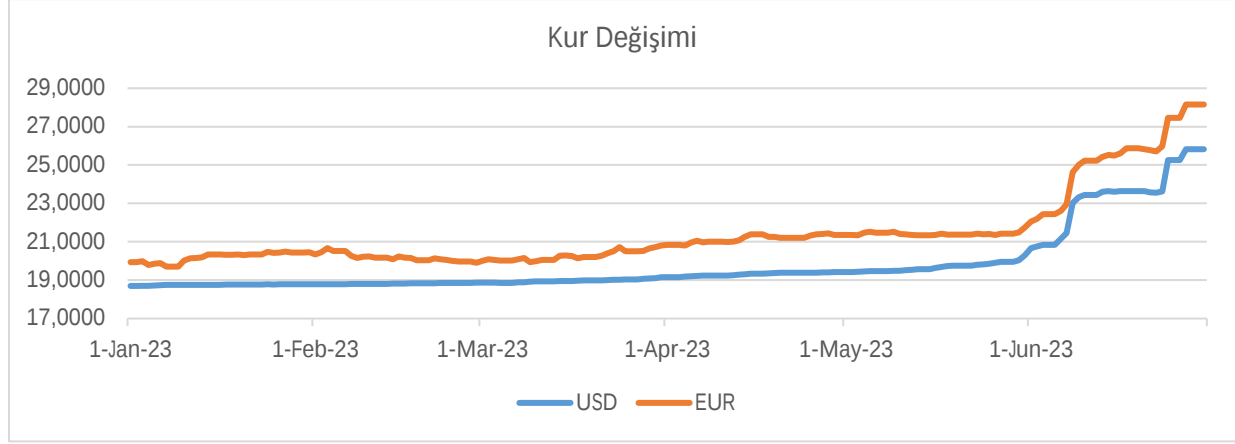
TCMB, 22 Haziran'da gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini %8,5'ten %15 seviyesine yükseltmiştir. TCMB tarafından son yıllardaki en yüksek faiz artırımı gerçekleştirilmiş olsa da yapılan artırım ortalama piyasa beklentilerinin altında kalmıştır. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde fiyatlama davranışlarındaki bozulmanın kontrol altına alınması için enflasyonda belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın devam edeceği ve cari dengeyi iyileştirecek stratejik yatırımların destekleneceği ifade edilmiştir.

Yeni ekonomi yönetiminin açıklanmasının ve ekonomi politikalarında normalleşme adımlarının atılacağına yönelik beklentilerin etkisiyle BIST-100 endeksi, TCMB'nin faiz artırımı kararının beklentilerin altında kalmasının ardından gerçekleşen tepki alımlarının etkisiyle yükselerek Haziran ayını %17,8 artışla 5.759 düzeyinde kapatmıştır.

Haziran ayı içerisinde dalgalı bir seyir izleyen Türkiye'nin 5 yıllık CDS primi Mayıs sonuna kıyasla 110 baz puan azalarak Haziran'ı 487 seviyesinde tamamlarken, Türk lirası ABD doları ve euro karşısında hızlı değer kaybetmiştir. USD/TL aylık bazda %25,2 artışla 26,05, EUR/TL de %27,9 yükselişle 28,43 düzeyinde gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

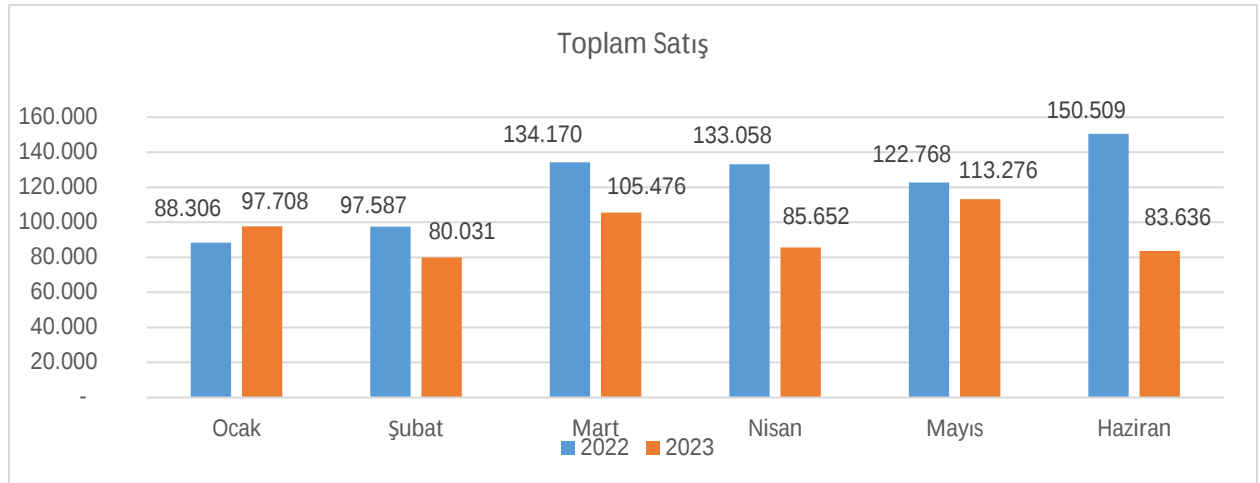


Kaynak: TCMB

Gayrimenkul Sektörü

2022 yılında ülke genelindeki yüksek enflasyon oranları, mevcut birikimlerinin değerini koruyabilmek adına pek çok kişiyi yatırımlarını gayrimenkul sektöründe değerlendirmeye sevk etmişti. 2023 yılının ilk yarısında ise bir önceki dönemde gerçekleşen bu satın alma iştahının nispeten azaldığı gözlemlenmiştir. 2022 yılında İnşaat maliyetlerindeki artışın da etkisiyle yukarı yönlü hızlı bir seyir izleyen konut fiyatları, dönem içerisinde artış gösteren döviz kuru ve enflasyon sebebiyle yukarı yönlü seyrine devam etmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2023 yılının ilk altı ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre %22 azalarak, toplamda 565.779 adet konut satılmıştır.

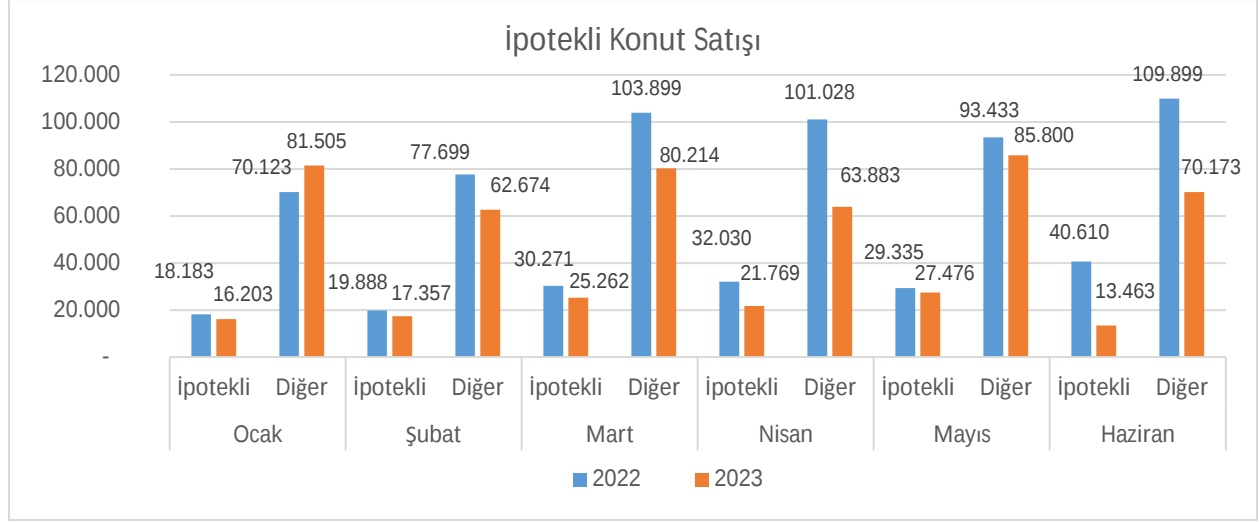


Kaynak: TÜİK

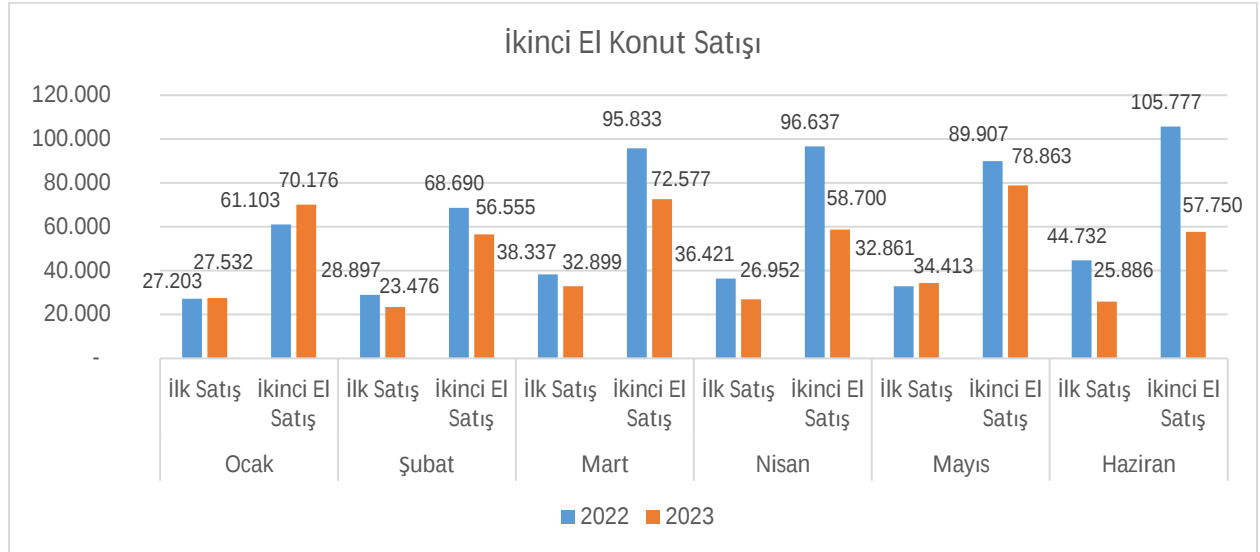
2022 yılının ilk altı ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %23'ünü ipotekli satışlar oluştururken, 2023 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı benzer şekilde %21 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların sayısı, 2023 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %29 azalarak 121.530 adet olarak gerçekleşmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2022 yılı ilk altı ayında %71 iken, 2023 yılının aynı döneminde ikinci el konut satışlarının tüm satışlar içindeki payı benzer şekilde %70 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %18 azalışla 171.158 adet konut ilk kez satılmıştır.



2023 yılının ilk altı aylık döneminde konut satışlarında gerçekleşen azalışın diğer başlıklarda olduğu gibi yabancılara yapılan satışlarda da gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Yabancıya konut satışlarında cari altı aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %46 oranında azalış meydana gelmiştir. 2022 yılının ilk altı ayında 35.383 adet konut yabancıya satılırken, 2023 yılının aynı döneminde yabancıya 19.275 adet konut satılmıştır.

Perakende sektörüne bakıldığında; 2022 yılsonu itibarıyla karamsar havanın dağılarak yerini olumlu bir ortama bırakmasını takiben özellikle fiziksel perakende de müşteri talebi artmaya devam etmiştir. Buna karşın enflasyonist ortam sebebiyle satın alma gücündeki düşüş sektör açısından olumsuz etkisini sürdürmeye devam etmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şubat ayında gerçekleşen deprem sonrasında oluşan hassasiyetle birlikte ofis piyasasında, yeni ve güvenli ofis binalarına talebin arttığı görülmektedir. Bu doğrultuda kiralama işlemleri gerçekleşmekte ve boşluk oranları azalmaktadır. Start-up'lar veya ilk yatırım maliyetini üstlenmek istemeyen şirketler hazır ofisleri tercih etmeye devam etmektedir. Hazır ofis firmalarının ise mevcut ofislerini büyüttükleri ve özellikle merkezi iş alanı olan ve talep gören bölgelere yeni şube açtıkları gözlemlenmiştir.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Mayıs 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %100,1 oranında artarak 1715 puana yükselmiştir.

Mayıs 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında Ziyaret Sayısı Endeksi %4,6 oranında bir artış ile 90 puana yükselmiştir. Ziyaret Sayısı Endeksi, bir önceki ay olan Nisan ile karşılaştırıldığında ise Endekste %7,2 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

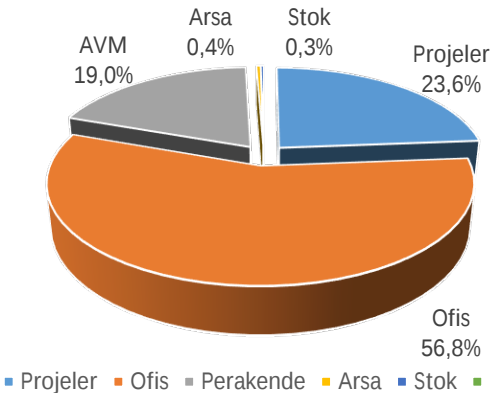
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.06.2023 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 22.548 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.06.2023	31.12.2022
Gayrimenkuller Toplamı	21.218.615	15.305.251
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	1.315.657	1.930.398
İştirakler	13.441	10.342
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	22.547.714	17.245.991

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

I. Gayrimenkul Portföyü



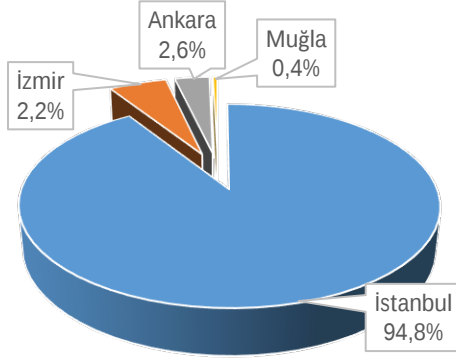
Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %56,8 ofis, %19,0 AVM, %23,6 proje*, %0,3 stok** ve %0,4 arsa şeklindedir.

*Projeler için bilanço değerleri esas alınmıştır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %94,8; İzmir %2,2; Ankara %2,6 ve Muğla %0,4 şeklindedir.

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %75 ofis, %25 AVM şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2023	25 Yıl / 1 Yıl	19.639.715 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	7.912.173 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.525.308 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	283.333 USD
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	1.048.689 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	910.335 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	654.787 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	614.807 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	264.528 TL
Tuzla Meydan Çarşı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	143.349 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	87.988 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2022	1 Yıl	52.964 TL

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

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

Konut Satış Bilgileri

30.06.2023 itibarıyla Litus İstanbul Projesinde yer alan 98 konutun 10 adedinin, Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 942 adedinin, İzmir Ege Perla Projesinde ise toplam 243 üniteden 237 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Ofis ve ticari alandan oluşan İstanbul Finans Merkezi Projesi, yaklaşık 33 bin m² kiralanabilir/satılabilir alana ve 74 bin m² inşaat alanına sahiptir.

İnşaatı büyük ölçüde tamamlanan projenin arsa, KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 103 milyon USD olması beklenmektedir. Projede yer alan ofis ve ticari ünitelerin tamamının kiralanması halinde aylık olarak yaklaşık 13 milyon TL düzeyinde kira geliri elde etme potansiyeli bulunmaktadır.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 21 Haziran 2023 tarihli ekspertiz raporunda, %98 tamamlanma oranına göre değeri 2.260.285.000 TL + KDV olarak belirlenmiştir.

Litus İstanbul Konut Projesi

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

98 adet konut ve 5.663 m² satılabilir/kiralanabilir ofis ve ticaret alanından oluşan projenin 2023 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 02.06.2023 tarihli ekspertiz raporunda, Şirket payına düşen değeri 703.216.500 TL + KDV olarak belirlenmiştir. İlgili ekspertiz raporunda projenin tamamlanma oranı %61,15 olarak alınmıştır.

Tuzla Konut Projesi

Yaklaşık 1.000 konuttan oluşan Tuzla Konut Projesinde kazı-iksa çalışmaları devam etmektedir. Projenin yapı ruhsat tadili yapılmış olup, Tuzla Belediyesi ile imar süreçlerinin tamamlanmasını müteakip satışlara başlanılması planlanmaktadır.

Projenin değerleme raporu 26.06.2023 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 900.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Kasaba Modern Projesi

Pandemi sonrası konut sektöründe tüketici tercihlerinin değişmekte olduğu; bahçe, balkon, teras gibi daha çok yaşam alanı sunan konutların tercih edildiği gözlemlenmiştir. Bu alandaki potansiyeli değerlendirmek adına Şirket 2022 yılında, Ömerli'de bulunan toplam büyüklüğü yaklaşık 73 bin m² olan arsaları proje geliştirmek üzere portföyüne dahil etmiştir. Şirketin söz konusu proje arsaları ile aynı bölgede Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'ye ait arsalar üzerinde Şirket payının yaklaşık %44, TECİM payının yaklaşık %56 olacağı 165 villa/konutluk bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Şirket ve TECİM'in arsalarının toplam büyüklüğü yaklaşık 138 bin m² olup, projenin inşaatına yıl içerisinde başlanması öngörülmektedir.

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

Gayrettepe Projesi

Şirket portföyüne 01.09.2022 tarihinde dahil edilen Gayrettepe'de yer alan binanın yerine rezidans projesi yapılması planlanmaktadır. Projeye ilişkin yasal izin süreci devam etmekte olup, yapı ruhsatının alınmasını müteakip yıl içerisinde proje inşaatına başlanması hedeflenmektedir.

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

Profilo AVM Konut Projesi

Şirket portföyüne 05.01.2023 tarihinde dahil edilen Profilo AVM'ye ilişkin olarak, Artas İnşaat ile "Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme uyarınca, söz konusu alışveriş merkezinin bulunduğu arsa üzerinde konut projesi geliştirilecektir. Proje giderlerinin Artas İnşaat tarafından karşılanacağı projede, satışlar kapsamında elde edilecek gelirlerin %40'ı arsa bedeli karşılığı hasılat payı olarak Şirkete ödenecek olup, Şirkete ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiştir.

Mevcut binanın değerleme raporu 20.06.2023 tarihinde Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup ekspertiz değeri 1.200.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Levent Arsası	11.10.1999	14.06.2023	18.165.000	23%
Çekmeköy Ömerli Arsaları	11.01.2023	13.06.2023	60.488.000	77%
Toplam			78.653.000	100%

- Levent Arsası:** İstanbul İş Kuleleri önünde yer alan 7.613 m²'lik arsa, Uygulama İmar Planı Paftasında "Yeşil Alan" olarak görülmektedir.
- Çekmeköy Ömerli Arsaları:** İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesinde bulunan toplam 7.757,10 m² yüz ölçümlü arsa payları 21.02.2023 tarihinde satın alınmıştır.

Mülkiyeti Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. (TECİM)'ye ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesinde kayıtlı 9.043 m² yüzölçümlü arsa üzerinde otel ve ticari alanlardan oluşan proje geliştirilmesi planlanmakta olup, TECİM ile bu kapsamda sözleşme imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında Şirketin projedeki payı %45 olacaktır.

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı		30.06.2023
Döviz Varlıkları	481.675.155	36,6 %
Vadeli Döviz Tevdiatı	451.197.478	34,3%
Vadesiz Döviz Tevdiatı	30.477.677	2,3%
TL Varlıkları	833.982.271	63,4 %
Vadesiz TL Mevduatı	52.527	0,01%
Vadeli TL Mevduatı	94.665.699	7,2%
Likit Fon	25.548.501	1,9%
Gayrimenkul Yatırım Fonu	713.715.544	54,3%
Genel Toplam	1.315.657.426	100,0 %

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının 30.06.2023 tarihindeki toplam değeri 1.315.657.426 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %34'ü vadeli döviz tevdiatından, %54'ü gayrimenkul yatırım fonundan ve geriye kalan bölümü vadesiz döviz ve TL mevduatı ve likit fon yatırımdan oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %32 oranında azalmıştır. (31.12.2022: 1.930.397.557 TL).

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

iii. İştirakler:

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

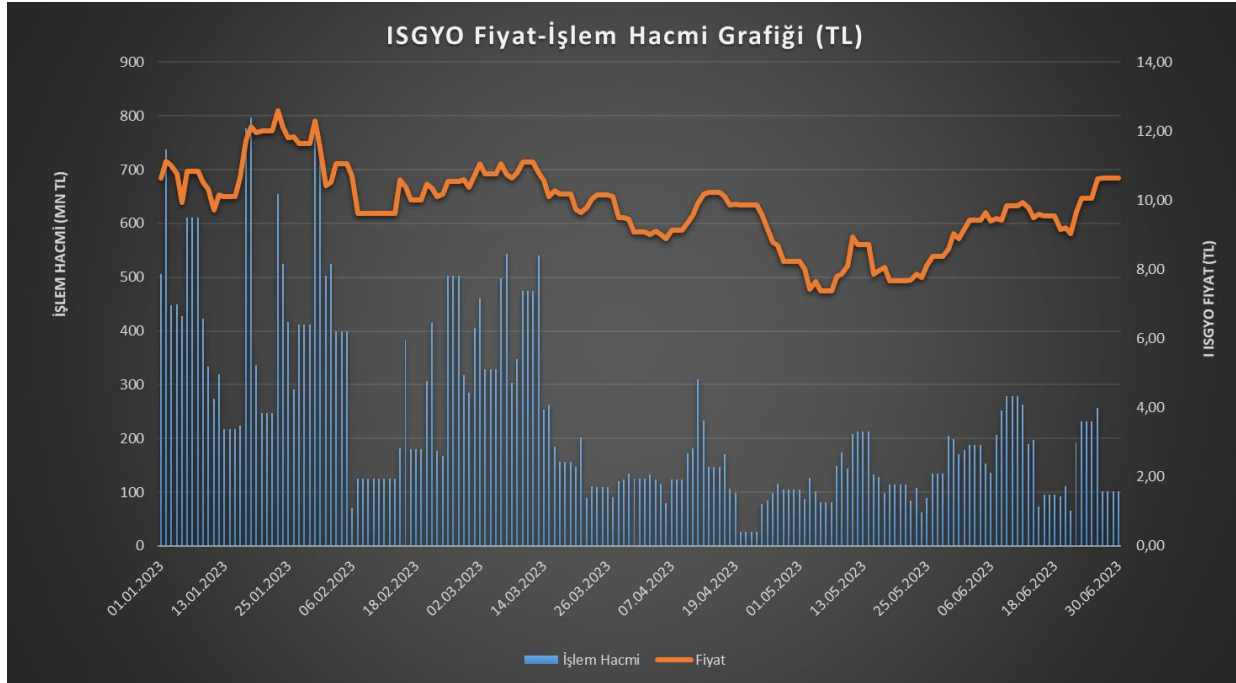
30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 10.201 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2023 yılı ilk 6 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 248,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

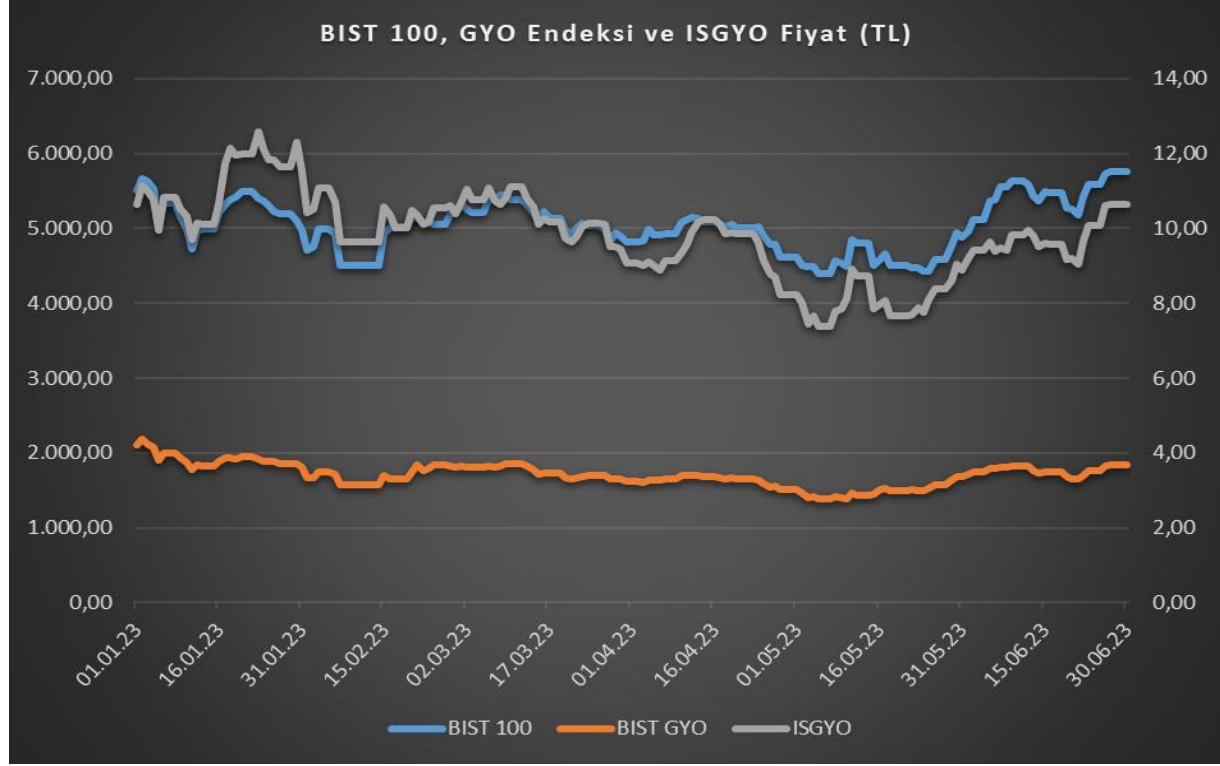
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2022	243,3	10,64
Ocak-Haziran 2023	248,5	10,64



2023 yılının ilk 6 aylık döneminde, Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %5 oranında değer kazanırken, BİST GYO Endeksi yaklaşık %13 oranında değer kaybetmiş; İş GYO hisse senedi ise 2022 yıl sonuna paralel seyretmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



V-MALİ TABLOLAR

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

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

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

30.06.2023 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre %33 artarak 23.107 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2022: 17.417 milyon TL). Öz kaynakların aktif toplamına oranı %81, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %19'dur.

30.06.2023 tarihi itibarıyla yaklaşık 4.329 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %91'lik bölümü finansal borçlardan oluşmaktadır.

Cari altı aylık dönemde yaklaşık 4.803 milyar TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (30.06.2022 dönemi: 133 milyon TL kar). Net dönem karının geçen yılın aynı dönemine göre artmasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ara dönemde değerlendirilmesi suretiyle oluşan gerçeğe uygun değer farkı etkili olmuştur. Net dönem karındaki artışa paralel olarak, şirketin brüt kar marjı ile faaliyet karı marjı da bir önceki yılın aynı dönemine göre artış göstermiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	31.12.2022	30.06.2023
Toplam Varlıklar	17.417.219	23.106.843
Özkaynaklar	13.920.236	18.777.345
Toplam Yabancı Kaynaklar	3.496.983	4.329.499
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	20%	19%
Net Finansal Borç	2.023.424	3.331.501
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	12,6%	14,8%
(Bin TL)	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023
Hasılat	311.235.233	364.894.305
Satışların Maliyeti	(87.677.782)	(70.228.279)
Brüt Kar	223.557.451	294.666.026
Faaliyet Karı	208.015.380	5.026.441.233
Net Dönem K/Z	133.182.628	4.802.537.940
Brüt Kar / Hasılat (%)	71,8%	80,8%
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	66,8%	1.377,5%
Net Kar / Hasılat (%)	42,8%	1.316,1%

ii) Finansal Borçlar

30.06.2023 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 3.933 milyon TL'dir. İlgili tutarın tamamı kısa vadeli borçlardan oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %82'lik kısmı banka kredilerinden, %18'lik kısmı ise ihraç edilen tahvillerden ve bonodan oluşmaktadır.

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

Kredilerin maliyetleri %13,70-%20,82 aralığında olup, tahvillerin maliyeti ise %30-%34,50'dir. Finansman bonolarının maliyeti ise %30'dur.

Şirketin 30.06.2023 tarihi itibarıyla döviz varlıklarının TL karşılığı döviz yükümlülüklerinden 466 milyon TL fazladır.

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

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi Sistemi:

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kurumsal Uyum Sistemi:

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

İç Kontrol ve İç Denetim Sistemi:

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

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

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

İşletmecisi Şirketler

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Portföy Yönetim Şirketi

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

Aracı Kurum

Unvanı	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ortaklık Yapısı	Sermayedeki Payı %
T. İş Bankası A.Ş. ve Grup Şirketleri	65,74
Serbest Dolaşım	34,26
Faaliyet Konusu	Kurumlara sermaye piyasası faaliyetlerinde aracı olmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması, özel sektör borçlanma aracı ihraç işlemleri ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

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

VIII- DİĞER KONULAR

30.06.2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 74'tür.

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bulunmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi	28.04.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.06.2023/ Özel 2023-453
Değerleme Tarihi	20.06.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C pafta, 7301 ada, 1 parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç)	5.117.295.000 TL

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi	05.05.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.06.2023/ 23_400_146
Değerleme Tarihi	16.06.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kâgir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç)	5.550.240.000 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi	01.06.2023
Raporu Hazırlayan	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.06.2023/ 2023_ÖZ_929
Değerleme Tarihi	09.06.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç)	544.920.000 TL

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

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi	28.04.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.06.2023/ Özel 2023-452
Değerleme Tarihi	20.06.2023
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 m2 parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç)	490.000.000 TL

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi	28.04.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.06.2023/ Özel 2023-451
Değerleme Tarihi	20.06.2023
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 m2 betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer (KDV hariç)	1.298.000.000 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi	05.05.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	23.06.2023/ 23 400 147
Değerleme Tarihi	19.06.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç)	506.500.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Meydan Çarşısı
Talep Tarihi	28.04.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	20.06.2023/ Özel 2023-454
Değerleme Tarihi	20.06.2023
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)	111.715.000 TL

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

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi	02.05.2023
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.06.2023/ ISGY-2304072
Değerleme Tarihi	21.06.2023
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)	2.260.285.000 TL

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme Konusu	Topkapı İstanbul
Talep Tarihi	13.10.2022
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	26.12.2022/ Özel 2022-1140
Değerleme Tarihi	23.12.2022
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 parselde bulunan ½ hissesi İŞ GYO'ya ait 2 adet bağımsız bölüm
Nihai Değer (KDV hariç)	2.875.000 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Konut Projesi
Talep Tarihi	28.04.2023
Raporu Hazırlayan	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	27.06.2023/ Özel 2023-449
Değerleme Tarihi	26.06.2023
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)	900.000.000 TL

Değerleme Konusu	Kadıköy Arsası
Talep Tarihi	01.11.2022
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2022/ ISGY-2209110
Değerleme Tarihi	29.12.2022
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)	93.145.000 TL

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi	05.05.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	19.06.2023/ 23 400 145
Değerleme Tarihi	14.06.2023
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)	18.165.000 TL

Değerleme Konusu	Çekmeköy/Ömerli Arsalar
Talep Tarihi	05.05.2023
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	13.06.2023/ 23 400 148
Değerleme Tarihi	12.06.2023
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada, 65, 75, 78, 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada, 7, 12, 13, 14 parsellerde bulunan 65.416,60 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç)	700.133.100 TL

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

		İlgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler				
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	601.941.882	1.375.063.225
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)	21.729.838.948	15.470.471.789
C	İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	13.441.152	10.342.436
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
	Diğer varlıklar		761.621.061	561.341.806
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	23.106.843.043	17.417.219.256
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	3.933.443.070	3.398.487.479
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	2.472.973	5.415.854
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	18.777.344.543	13.920.236.062
	Diğer kaynaklar		393.582.457	93.079.861
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	23.106.843.043	17.417.219.256
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
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)	576.393.381	1.227.583.568
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)	18.165.000	11.249.730
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1 (a)	13.441.152	10.342.436
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	42.503.225	43.005.861
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)	601.941.882	431.119.133

(*) Dipnot 3'te açıklanan iştiraklerden Kanyon, SPK'nın III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 28. Maddesinin 1. fıkrasının a bendi kapsamında işletmecisi şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleşirmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ek 2: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022	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%	89%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	3%	8%	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0%	0%	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1 (a)	0%	0%	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	21%	25%	Azami %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	2%	8%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	3%	2%	Azami %10