

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

30 EYLÜL 2021
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A. Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27 K: 2-3-4
34485 Sarıyer/İstanbul TÜRKİYE

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

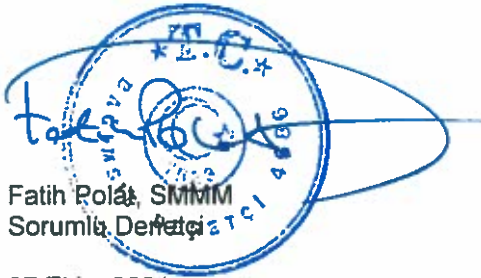
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 27 Ekim 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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



Fatih Polat, SMMM
Sorumlu Denetçi

27 Ekim 2021
İstanbul, Türkiye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 Eylül 2021 Döneminin Değerlendirilmesi	4
• Ekonomik Gelişmeler	4
III- Portföydeki Varlık ve Haklara İlişkin Açıklamalar	8
• Gayrimenkul Portföyü	8
• Para ve Sermaye Piyasası Araçları	11
• İştirakler	11
IV- Şirket Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	12
V- Mali Tablolar	13
• Genel Mali Tablo Bilgileri	13
• Finansal Borçlar	13
VI- Şirket İç Sistemleri	14
VII- Ortaklık Portföyündeki Varlık ve Haklara İlişkin Hizmet Veren Şirketlere Ait Bilgiler	14
VIII- Diğer Konular	15
IX- Ekler	17

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, 30.09.2021 tarihi itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

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

Ortaklık Yapısı

	Pay Tutarı TL	Oran %
Türkiye İş Bankası A.Ş.	484.271.929	50,51%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11%
Diğer	406.326.357	42,38%
Toplam	958.750.000	100,00%

Kaynak:KAP

KAP'ın Eylül sonu verisine göre, Şirketin fiili dolaşımda sayılan paylarının nominal tutarı yaklaşık 392,4 milyon TL olup, söz konusu payların Şirket sermayesine oranı %40,93'tür.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yönetim Kurulu

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Sezgin Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Murat Karluk Çetinkaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof. Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoglu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Kubilay Aykol(*)	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Özcal Korkmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-

(*) Yönetim Kurulu'nun 01.10.2021 tarihli toplantısında ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirketin 2020 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı, 24.03.2021 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu toplantıda, 2020 yılı karının dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu Kar Payı Dağıtım Önerisinin aynen kabul edilerek kar payı dağıtılmamasına ve sermaye piyasası mevzuatına göre hazırlanan finansal tablolar ile yasal kayıtlardaki net dönem karları üzerinden mevzuat gereği ayrılması gereken kanuni yedek akçenin ayrılmasından sonra; Vergi Usul Kanunu'na göre oluşan kardan kalan bakiyenin olağanüstü yedeklere, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan finansal tablolara göre oluşan kardan kalan bakiyenin geçmiş yıl karlarına aktarılmasına karar verilmiştir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

II- 1 OCAK-30 EYLÜL 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Uluslararası kuruluşlar 2021 yılında küresel ekonomik aktivitedeki büyümenin belediklerinden daha ılımlı gerçekleşebileceği öngörüsüyle tahminlerinde revizyona gitmiştir.

Eylül ayı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nu yayımlayan OECD, küresel ekonomi için 2021 yılı büyüme tahminini Mayıs ayında açıkladığı %5,8 seviyesinden %5,7'ye indirmiştir. Kuruluş, 2022 büyüme tahminini ise %4,4'ten %4,5'e revize etmiştir. Raporda delta varyantının etkisiyle hızla yükselen vaka sayılarının yanı sıra arz kısıtlarının ekonomik toparlanmanın hız kesmesinde önemli bir etken olduğu belirtilmiş, 2021 yılı için ABD ekonomisine yönelik büyüme oranı tahmini %6,9'dan %6,0'a indirilirken, Euro Alanı'na dair büyüme tahmini %4,3'ten %5,3'e çıkarılmıştır. OECD, Türkiye'ye ilişkin 2021 büyüme tahminini de %5,7'den %8,4'e yükseltirken, ülke ekonomisinin 2022'de %3,1 büyüyeceğini tahmin etmiştir.

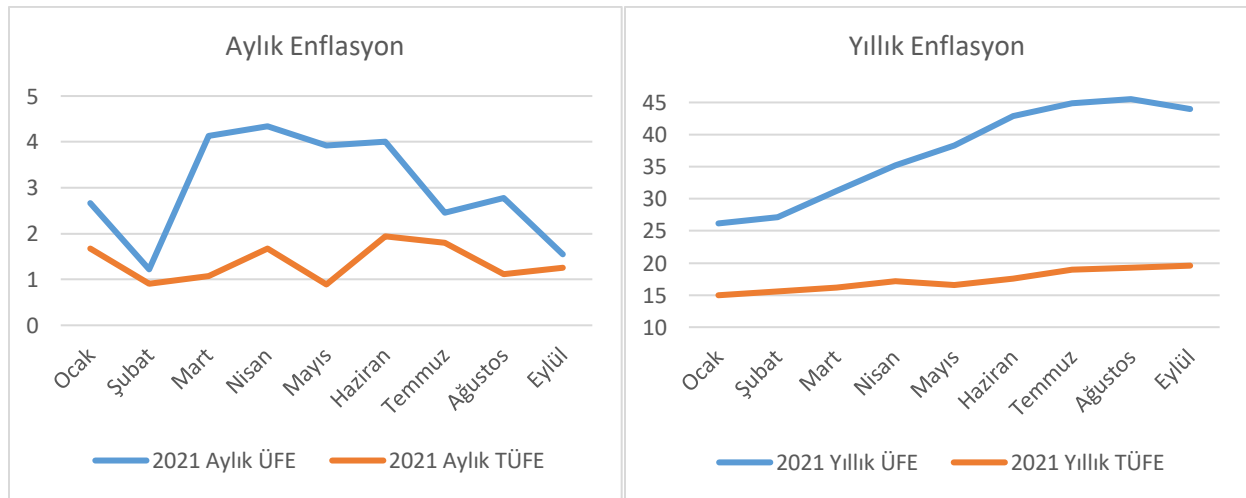
Fitch ise küresel ekonomik aktiviteye ilişkin daha temkinli beklentiler paylaşmış ve Eylül ayı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2021 yılı için küresel ekonomiye ilişkin büyüme tahminini Haziran ayındaki %6,3 seviyesinden %6'ya revize etmiştir. Haziran ayında yayımlanan raporunda Türkiye ekonomisinin 2021'de %7,9 büyümesini bekleyen Kuruluş, bu beklentisini son raporunda %9,2 düzeyine yükseltmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış Tüketici Güven Endeksi ekonomideki dalgalanmalara paralel olarak, Haziran sonrası düşme eğilimine girmiş ve Temmuz ayında 79,5; Ağustos ayında 78,2 olarak gerçekleşmiş; Eylül ayında ise tekrar 79,7 seviyesine yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre tüketici fiyatları Eylül'de aylık bazda %1,25 oranında artarak piyasa beklentilerinin altında gerçekleşmiştir. Piyasa beklentisi TÜFE'de aylık artışın %1,35 seviyesinde olacağı yönündeydi. Aynı dönemde ÜFE ise Şubat 2021'den bu yana en düşük artışını gerçekleştirerek aylık bazda %1,55 yükselmiştir.

Yükseliş trendini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu Eylül ayında %19,58 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık ÜFE enflasyonu ise Ağustos ayında ulaştığı %45,52 seviyesinden Eylül'de %43,96 düzeyine gerilemiştir.



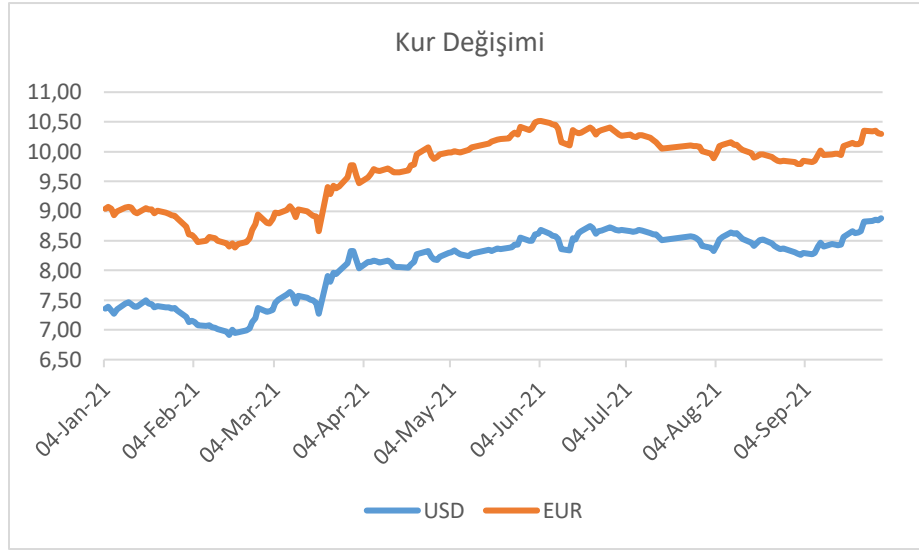
Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TCMB 23 Eylül tarihli toplantısında politika faizini, değişmeyeceği yönündeki piyasa beklentilerinin aksine, 100 baz puan düşürerek %18 seviyesine indirmiştir. Toplantı sonrasında yayımlanan metinde, parasal duruştaki sıkılığın ticari krediler üzerinde öngörülenin ötesinde daraltıcı etki yapmasının da etkisiyle para politikası duruşunun güncellendiği ve politika faizinde indirim yapılmasına karar verildiği belirtilmiştir. Daha önceki metinlerde yer alan "politika faizinin güçlü dezenflasyonist etkiyi muhafaza edecek ölçüde, enflasyon üzerinde oluşturulması" ifadesine son metinde yer verilmezken, orta vadeli %5 hedefine ulaşıncaya kadar tüm araçların kararlılıkla kullanılmaya devam edileceğinin altı çizilmiştir.

FED'in varlık alımlarını azaltabileceğine yönelik haber akışının takip edildiği Eylül ayı genelinde ABD dolarının küresel piyasalarda değer kazanmasının yanı sıra TCMB'nin politika faizini indirme kararı Türk Lirası üzerindeki baskının artmasına neden olmuştur. USD/TL kuru Eylül ayını yıl sonuna göre %21 artışla 8,84 seviyesinden tamamlarken, EUR/TL yıl sonuna göre %14 artarak Eylül ayı sonunda 10,31 seviyesine yükselmiştir.



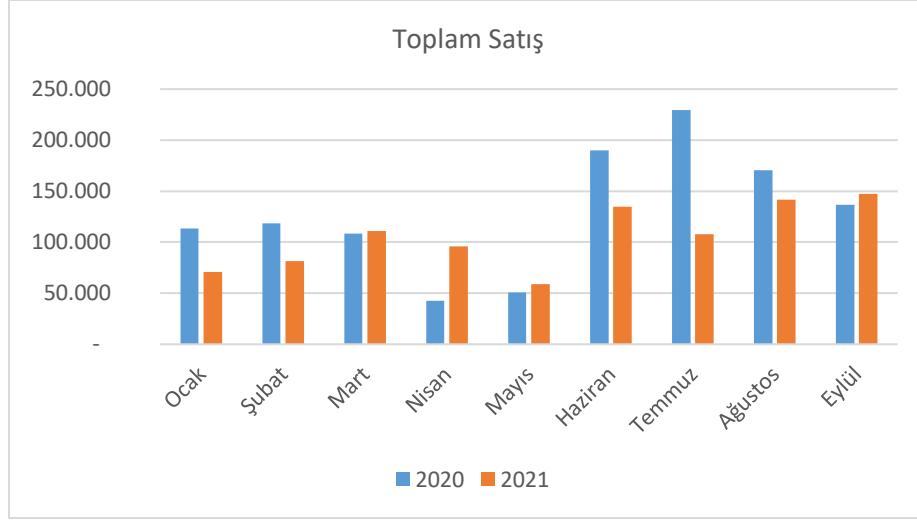
Kaynak: TCMB

Gayrimenkul Sektörü

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, 2021 yılının ilk dokuz ayında konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %18 azalış meydana gelmiş, toplamda 949.138 adet konut satılmıştır.

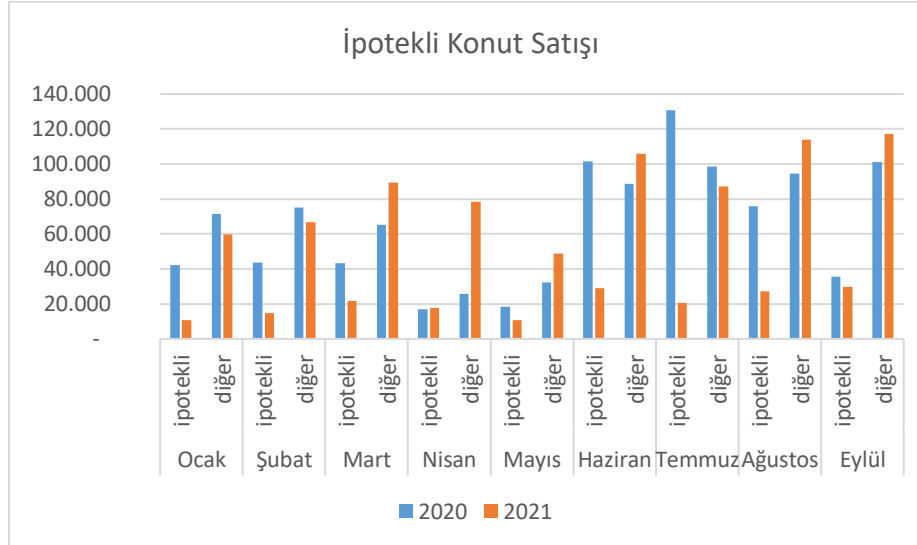
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Kaynak: TÜİK

2020 yılı ilk dokuz ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %44'ünü ipotekli satışlar oluştururken, 2021 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %19'a gerilemiştir. İpotekli satışların sayısı, kredi faiz oranlarındaki artışa bağlı olarak, 2021 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %64 azalarak 181.855 adet olarak gerçekleşmiştir.

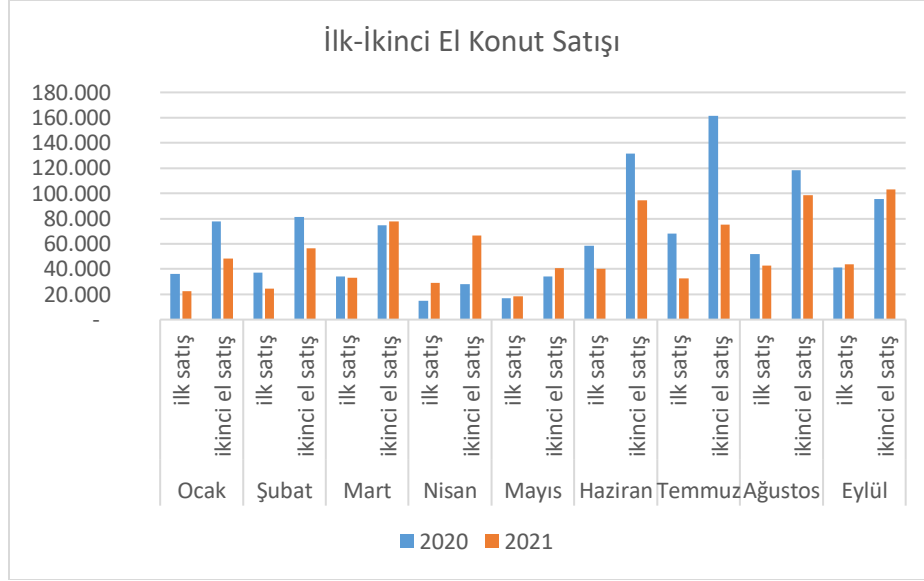


Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2020 yılı ilk dokuz ayında %69 iken, 2021 yılı aynı dönemde fazla değişmeyerek %70'e yükselmiştir. İlk kez satılan konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2020 yılı ilk dokuz ayında %31 iken, 2021 yılı aynı dönemde yine paralel oranda seyrederek %30'a düşmüştür. 2021 yılı ilk dokuz ayında %20 azalışla 287.156 adet konut ilk kez satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Kurdaki artışla birlikte, pandeminin kontrol altına alınmasına ve normalleşme adımlarına bağlı olarak yabancıya konut satışlarında cari dokuz aylık dönemde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %43 oranında artış meydana gelmiştir. 2020 yılının ilk dokuz ayında 26.165 adet konut yabancıya satılırken, 2021 yılının aynı döneminde 37.479 adet konut satılmıştır.

Pandemi kısıtlarının yaz aylarında kaldırılmasıyla birlikte perakende sektörü ciro ve ziyaretçi trafiğinde artış kaydedilmeye başlanmıştır.

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi, Ağustos 2021 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %70,7 oranında artarak 497 puana yükselmiştir.

Ağustos 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi %25,4'lük bir artış ile 74 puana yükselmiştir. Ağustos 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Temmuz 2021 ile karşılaştırıldığında ise %7,5 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmiştir.

Sektörün tekrar faaliyet göstermeye başlamasıyla pandemi döneminde yatırımcılar tarafından sağlanan kira destekleri de tekrar değerlendirmeye alınmıştır. Buna karşın satın alma gücündeki düşüş sektör özelinde beklenen toparlanmanın gecikeceğini işaret etmektedir. Bu doğrultuda pandemi sürecinden bağımsız olarak sektördeki toparlanmanın zaman alacağı öngörülmektedir.

Ofis piyasasında uzaktan çalışma uygulamasının pek çok şirket tarafından devam ettirildiği gözlemlenmektedir. Bu doğrultuda kiracıların mevcut ofis alanlarını küçültmeleri, daha az maliyetli lokasyonlara yönelmeleri ya da tamamen ofislerini kapatarak home-ofis çalışmaları durumu geçerliliğini korumaktadır. Sektörde küçük ölçekli yeni kiralama işlemleri gözlenmekle birlikte, piyasadaki belirsizliğin en az yılsonuna kadar devam edeceği düşünülmektedir. İlgili süreçte mevcut kira ortalamalarında radikal bir değişiklik beklentisi olmasa da kiralanan ofis alanlarının küçülmesi ve az sayıdaki yeni kiralama işlemine bağlı olarak doluluk oranlarında düşüş olması öngörülmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

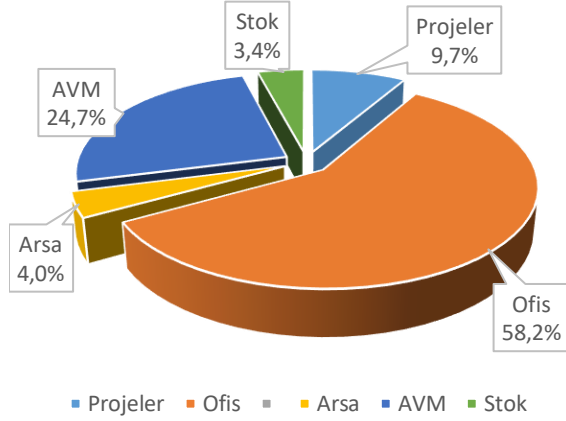
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

30.09.2021 tarihi itibarıyla portföy değeri yaklaşık 5.132 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	30.09.2021	31.12.2020
Gayrimenkuller Toplamı	4.796.293	4.737.468
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	331.042	289.728
İştirakler	5.106	4.285
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	5.132.441	5.031.481

Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %93'ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, satışı devam eden stoklar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

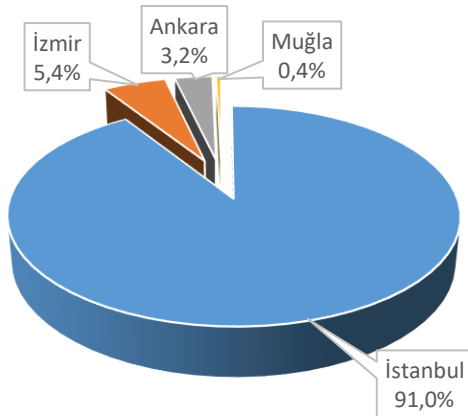
i. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektördeki yatırımların dağılımı; %58,2 ofis, %24,7 perakende, %9,7 proje*, %3,4 stok** ve %4,0 arsa şeklindedir.

* Proje; İstanbul Finans Merkezi, Ömerli Kasaba Evleri Projesi ve Altunizade Konut Projesi'ni göstermekte olup, bilanço değerleri esas alınmıştır.

** Stok; İzmir Ege Perla, Kartal Manzara Adalar, Topkapı İstanbul için henüz satılmamış ve/veya henüz teslimi yapılmayan üniteleri göstermekte olup, bilanço değerleri esas alınmıştır.



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %91,0; İzmir %5,4; Ankara %3,2 ve Muğla %0,4 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Kira Geliri ve Üst Hakkı Geliri Elde Edilen Taşınmazlar:

Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ofis ve alışveriş merkezi yatırımlarından oluşmakta olup, söz konusu yatırımların ekspertiz değeri bazında dağılımı; %70 ofis, %30 AVM şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Dağılımı
Ofisler			2.789.444.000	70,2%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	28.12.2020	1.339.000.000	33,7%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	24.12.2020	1.091.484.000	27,5%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	09.12.2020	154.745.000	3,8%
Maslak Ofis Binası	14.05.2001	18.11.2020	130.385.000	3,3%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	09.12.2020	73.830.000	1,9%
Perakende			1.185.737.447	29,8%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	29.12.2020	580.258.447	14,6%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	18.12.2020	245.330.000	6,2%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	27.12.2010	29.12.2020	235.000.000	5,8%
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	11.10.1999	24.12.2020	82.119.000	2,1%
Tuzla Meydan Çarşısı	8.12.2010	23.12.2020	25.095.000	0,6%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	10.12.2020	17.935.000	0,5%
Toplam			3.975.181.447	100,0%

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2021	25 Yıl / 1 Yıl	9.530.014 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.370.792 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.343.191 TL
Marmara Park AVM	İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi Anonim Şirketi	1.10.2011	72 Yıl	283.333 USD
Ankara İş Kulesi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	526.042 TL
Ege Perla AVM	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	535.565 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	337.047 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	206.159 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	98.347 TL
Tuzla Meydan Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	71.051 TL
Ege Perla Konut - Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	51.067 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2020	1 Yıl	35.392 TL
Manzara Adalar Konut	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	4.573 TL

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Konut Satış Bilgileri

Şirketin Kartal Manzara Adalar, İzmir Ege Perla ve Ömerli Kasaba Evleri konut projelerinin satışları devam etmektedir. Topkapı İstanbul Konut projesinde ise 30.09.2021 itibarıyla tüm konut ve ticari ünitelerin satışı tamamlanmıştır.

30.09.2021 itibarıyla Kartal Manzara Adalar Projesinde yer alan 975 konutun 883 adedinin, İzmir Ege Perla Projesinde ise toplam 243 üniteden 211 adedinin satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılında satışa çıkarılan Ömerli Kasaba Evleri Konut Projesinde 16 adet villa yer almakta olup, Eylül sonu itibarıyla 15 adet villa sözleşmeli olarak satılmıştır.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

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

İnşaatı devam eden projenin KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 370 milyon TL olması beklenmektedir. Projede yer alan ofis ve ticari ünitelerin tamamının kiralanması halinde, tamamlandığı tarihte yıllık yaklaşık 45-50 milyon TL düzeyinde kira geliri elde edilmesi hedeflenmektedir.

Projenin Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporunda 10 Aralık 2020 tarihindeki değeri 248.795.000 TL olarak belirlenmiştir.

Ömerli Kasaba Evleri Projesi

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

İnşaat çalışmaları devam eden projenin Haziran 2022’de tamamlanması beklenmektedir. 30.09.2021 itibarıyla 16 adet villanın 15 adedinin satışı tamamlanmış olup, projeden toplamda yaklaşık 120 milyon TL hasılat elde edilmesi planlanmaktadır.

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

Altunizade Konut Projesi

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

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

ii. Para ve Sermaye Piyasası Araçları:

Para ve Sermaye Piyasası Araçları Dağılımı	30.09.2021	
Döviz Varlıklar	66.443.642	20,1%
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	43.458.204	13,2%
<i>Vadesiz Döviz Tevdiat</i>	22.985.438	6,9%
TL Varlıklar	264.598.220	79,9%
<i>Vadesiz TL Mevduat</i>	172.252	0,1%
<i>Vadeli TL Mevduat</i>	23.000.561	6,9%
<i>Likit Fon</i>	12.964.662	3,9%
<i>Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	228.460.744	69,0%
Genel Toplam	331.041.862	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 331.041.862 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının %13'ü vadeli döviz ve %7'si vadeli TL tevdiatından, %7'si vadesiz döviz tevdiatından, %69'u gayrimenkul yatırım fonundan ve %4'ü de likit fon yatırımından oluşmaktadır.

Para ve sermaye piyasası araçlarının portföy değeri, yılsonuna göre yaklaşık %14 oranında artmıştır. (31.12.2020: 289.728.049 TL).

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

iii. İştirakler:

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

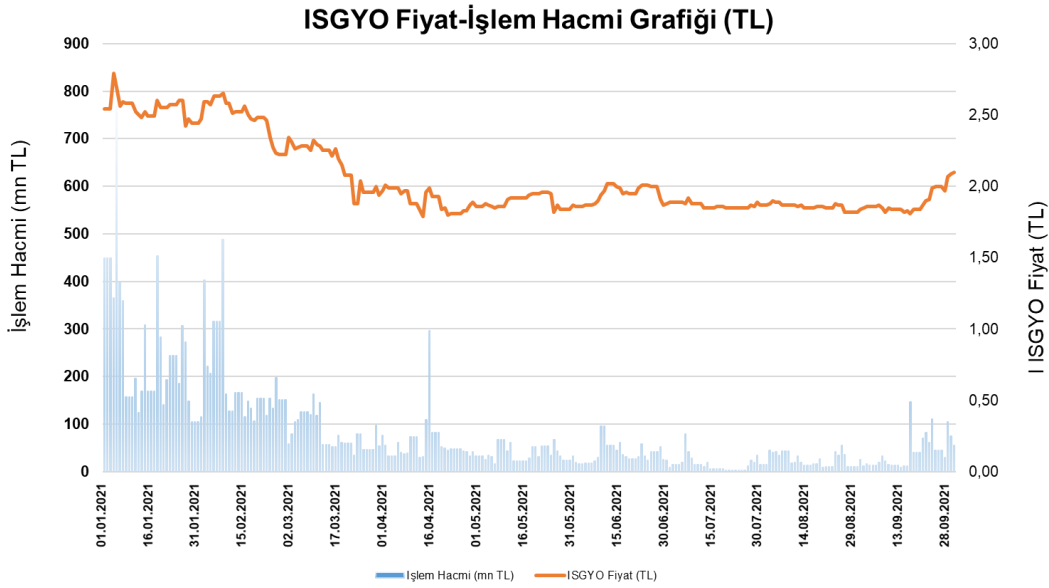
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

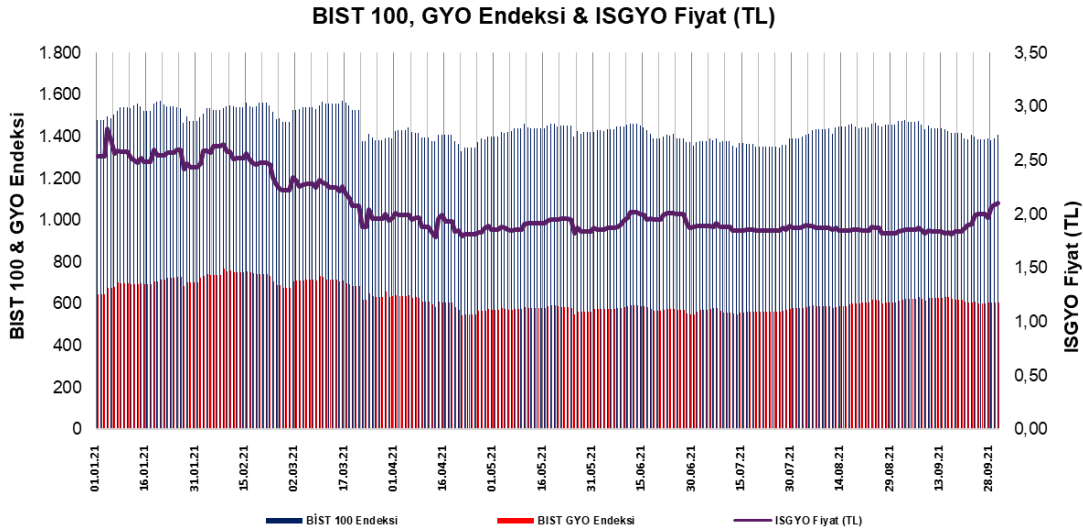
30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 2.013 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2021 yılı ilk 9 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 85,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Eylül 2020	131,9	1,75
Ocak-Eylül 2021	85,4	2,10



2021 yılının ilk 9 aylık döneminde, 2020 yılısonuna göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %5, BİST GYO Endeksi yaklaşık %6 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %17 oranında değer kaybetmiştir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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

30.09.2021 tarihli mali tablolarda, bilanço aktif toplamı geçen yılsonuna göre %2,3 artarak 5.344 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2020: 5.225 milyon TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı %77, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %23'tür.

30.09.2021 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.203 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %89'luk bölümü finansal borçlardan oluşurken, %7'si ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır.

Cari dokuz aylık dönemde 10,7 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (30.09.2020 yılı zararı: 9,1 milyon TL). Ayrıca, Şirketin brüt kar marjı ile faaliyet karı marjında da önceki yılın aynı dönemine göre artış meydana gelmiştir.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	30.09.2021	31.12.2020
Toplam Varlıklar	5.344.387	5.225.405
Özkaynaklar	4.141.706	4.130.954
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.202.681	1.094.452
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	22,5	20,9
Net Finansal Borç	969.197	953.823
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	18,5	18,5
(Bin TL)	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020
Hasılat	286.535	444.893
Satışların Maliyeti	-117.326	-290.938
Brüt Kar	169.209	153.955
Faaliyet Karı	145.842	133.081
Net Dönem K/Z	10.752	-9.065
Brüt Kar / Hasılat (%)	59,1	34,6
Faaliyet Karı / Hasılat (%)	50,9	29,9

ii) Finansal Borçlar

30.09.2021 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.072 milyon TL'dir. İlgili tutarın %89'u kısa vadeli, %11'i uzun vadeli borçlanmalardır.

Toplam finansal borcun %66'lık kısmı banka kredilerinden, %34'lük kısmı finansman bonolarından oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %19'u döviz cinsinden olup, ilgili tutarın tamamı banka kredilerinden meydana gelmektedir. Geri kalan %81'lik TL cinsinden borçlanmanın %59'u banka kredilerinden, %41'i de bonolardan oluşmaktadır.

Yabancı para cinsinden kredinin maliyeti Libor+%4,25 olup, TL kredilerin maliyetleri ise %13-%20,15 aralığındadır. Finansman bonolarının maliyeti ise %19,10-19,15 aralığındadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yapılan korunma amaçlı türev işlemler sonrasında Şirketin 30.09.2021 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 63 milyon TL fazladır.

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

VI-ŞİRKET İÇ SİSTEMLERİ

Risk Yönetimi:

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

Üçer aylık periyotlarda kapsamlı "Şirket Risk Raporu" hazırlanmakta ve Riskin Erken Saptanması Komitesi ile Yönetim Kurulu'na sunulmaktadır. Söz konusu raporda, Şirketin faaliyet gösterdiği sektör içindeki konumu ve temel finansal göstergeleri, Şirket faaliyetleriyle bütünleşik temel riskler bazında ölçüm veya analiz sonuçları ile temel operasyonel risk türlerinden faaliyet ortamı riski hakkında detaylı bilgi verilmekte, böylece Yönetim Kurulu'nun Şirket faaliyetleriyle bütünleşik riskler hakkında bilgi sahibi olması sağlanmaktadır.

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

İç Kontrol ve Denetim Sistemi:

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

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

İşletmeciler 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Portföy Yönetim Şirketi

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

Aracı Kurum

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

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

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

VIII- DİĞER KONULAR

Koronavirüs küresel salgınının etkilerinin 2021 yılında da devam ettiği görülmekte olup, Şirket pandeminin seyrine göre alınması gereken tüm tedbirleri almaya devam etmektedir.

Aşılama sürecinin hızlanması ve Haziran ayında başlayan normalleşme süreci ile birlikte, salgından en çok etkilenen sektörlerden biri olan perakende sektöründe toparlanmanın başladığı gözlemlenmektedir.

Bu kapsamda; kira gelirlerinin sürdürülebilir olması, pandemi döneminde kiracı karmasının korunması ve ticari ilişkilerin desteklenmesi amacıyla alışveriş merkezi, çarşı ve ticaret alanı kiracılarına Şirket tarafından sağlanan kira desteği bir önceki yılın aynı dönemine göre azalmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketin 2021 yılında tüm portföyünden elde etmeyi planladığı kira gelirinin 230 milyon TL civarında olması öngörülmektedir.

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

SAHA Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş., yaptığı gözden geçirme sonucunda yayımladığı 27.08.2021 tarihli kredi derecelendirme raporu ile Şirketimizi "yatırım yapılabilir" kategori içerisinde değerlendirerek Uzun Vadeli (Ulusal) Notumuzu (TR) AA, Kısa Vadeli (Ulusal) Notumuzu (TR) A1+, görünümlerini ise "Stabil" olarak teyit etmiştir.

Yönetim Kurulu'nun 1 Ekim 2021 tarihinde yapılan toplantısında; Sn. Neşe Gülden Sözdinler'in istifası ile boşalan yönetim kurulu üyeliğine, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi kapsamında ilk genel kurulda onaya sunulmak ve söz konusu genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere Sn. Kubilay Aykol'un seçilmesine karar verilmiştir. Sn. Kubilay Aykol, aynı tarihli toplantıda alınan kararla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde üye olarak görevlendirilmiştir.

Mevcut Yönetim Kurulu yapılanmasında 2 kadın üye bulunmakta olup, toplam üye sayısına oranı %22'dir.

30.09.2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 66'dır.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirketin ABD Doları cinsinden kredisinin tamamı 4 Ekim 2021 tarihinde kapatılarak, izleyen dönem için finansal yükümlülükler kaynaklı kur riski sıfırlanmıştır. Ayrıca, 4 Ekim 2021 tarihinde 2 yıl vadeli 117.000.000 TL tutarında kredi kullanılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	26.11.2020
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	28.12.2020-20 400 290
Değerleme Tarihi	22.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, tapunun G22B17A1C Pafta, 7301 Ada, 1 Parselde kayıtlı 44.395,35 m2 yüzölçümlü parselde kayıtlı betonarme ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 1.339.000.000 TL / KDV DAHİL 1.580.020.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	375.715.139 TL

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-013
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-2020/7662
Değerleme Tarihi	24.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı mahallesi,81 pafta, 1420 ada,1 parsel 25.909 m2 alanda kayıtlı kargir iş merkezi
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 1.173.603.000 TL / KDV DAHİL 1.384.851.540 TL

Değerleme Konusu	Ankara İş Kulesi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-010
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7663
Değerleme Tarihi	9.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere mahallesi, 5708 ada, 63 parselde kayıtlı 6.287 m2 arsa ve betonarme bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 154.745.000 TL / KDV DAHİL 182.599.100 TL

Değerleme Konusu	Maslak Ofis Binası
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2020-ISGY-2010040
Değerleme Tarihi	3.11.2020-18.11.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 2 pafta,10 parsel, 10 ada 4.469,5 m2 alanda kayıtlı kargir İşhanı
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 130.385.000 TL / KDV DAHİL 153.854.300 TL

Değerleme Konusu	Taksim Ofis Lamartine
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-007
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7659
Değerleme Tarihi	9.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beyoğlu İlçesi, Şehitmuhtar Mahallesi, Lamartin ve Cumhuriyet Sokağı, tapunun 11 Pafta,408 Ada,24 parselde kayıtlı 578,72 m2 parselde kayıtlı bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 73.830.000 TL / KDV DAHİL 87.119.400 TL

Değerleme Konusu	Kanyon Alışveriş Merkezi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-ISGY-2010042
Değerleme Tarihi	3.11.2020-29.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel 29.427,34 m2 alanda kayıtlı , ½ hissesi şirketimize ait bulunan kargir bina
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 580.258.447 TL / KDV DAHİL 684.704.967 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Değerleme Konusu	İstanbul Marmara Park AVM
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	21.12.2020-ISGY-2010043
Değerleme Tarihi	10.11.2020-18.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi 24d-4b Pafta,21 Ada,102-103-110 nolu parselde kayıtlı, yüzölçümleri toplamı 63.090,99 m2 betonarme mağaza binası ve arsası
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 245.330.000 TL / KDV DAHİL 289.489.400 TL

Değerleme Konusu	İzmir Ege Perla
Talep Tarihi ve Sayısı	2.11.2020
Raporu Hazırlayan	Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	30.12.2020-ISGY-2010041
Değerleme Tarihi	4.11.2020-29.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde, tapunun 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 18.392 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 277.317.000 TL / KDV DAHİL 327.234.060 TL

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

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

Değerleme Konusu	İstanbul Finans Merkezi Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-012
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7665
Değerleme Tarihi	10.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 9 parsel numaralı arsa 4.797,45 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 248.795.000 TL / KDV DAHİL 293.578.100 TL

Değerleme Konusu	Altunizade Konut Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	01.06.2021-001
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	29.06.2021-2021/2786
Değerleme Tarihi	24.06.2021
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 725 ada, 18 nolu parselde kayıtlı 32.081 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 107.950.000 TL / KDV DAHİL 127.381.000 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Değerleme Konusu	Kartal Manzara Adalar
Talep Tarihi ve Sayısı	5.10.2020-006
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	22.12.2020-2020/İŞGYO/006
Değerleme Tarihi	16.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, G22A14B2B pafta, 10047 ada, 6 nolu parsellerde kayıtlı 36.724,88 m2 parselde kayıtlı betonarme mesken, ofis ve işyeri
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 191.567.000 TL / KDV DAHİL 212.323.260 TL
Sigorta Değeri(TL)	84.331.464 TL

Değerleme Konusu	Topkapı İnistanbul Projesi
Talep Tarihi ve Sayısı	5.10.2020-007
Raporu Hazırlayan	Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	25.12.2020-2020/İŞGYO/007
Değerleme Tarihi	18.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 490-491 Pafta 2905 Ada arsa vasıflı 80.239,89 m2 yüzölçümlü 17 nolu parsel
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 16.674.000 TL / KDV DAHİL 16.925.265 TL
Sigorta Değeri(TL)	6.453.312 TL

Değerleme Konusu	Tuzla Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	26.11.2020
Raporu Hazırlayan	Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-20_400_291
Değerleme Tarihi	9.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi,53.459,93 m2 yüzölçümlü 6408 no'lu parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki taşınmaz
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 185.000.000 TL / KDV DAHİL 206.500.000 TL
Sigorta Değeri(TL)	Arsa olduğu için belirtilmemiştir.

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

Değerleme Konusu	Levent Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-011
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7664
Değerleme Tarihi	10.12.2020
Rapor Türü	Pazar Değeri Tespiti
Tapu Bilgileri	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parselde kayıtlı ve Rumelihisarı mahallesi, 916 ada, 629, 630, 631 parselde kayıtlı 7.613 m2 arsa
Nihai Değer (KDV hariç/KDV dahil TL)	KDV HARIÇ 7.969.989 TL / KDV DAHİL 9.404.586,78 TL

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ek 2 : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	102.581.117	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)	4.991.772.204	4.926.492.769
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	5.105.512	4.285.294
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	1.175.000
Diğer varlıklar		244.927.939	234.296.315
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.344.386.772	5.225.405.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.071.778.150	1.012.978.906
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	8.384.040	6.748.121
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	4.141.705.738	4.130.953.807
Diğer kaynaklar		122.518.844	74.724.633
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.344.386.772	5.225.405.467
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve tl cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	89.616.455	57.067.882
A2 katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	89.616.455	57.067.882
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	8.018.379	77.744.989
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28 / 1 (a)	5.105.512	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)	102.581.117	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 işletmeci şirket kapsamındadır. Şirket ilişikteki mali tablolarında bu iştirakini özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Ek 2 : Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

		30 Eylül 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)	93%	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 / 1 (a)	0%	0%	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	27%	26%	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve tl cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	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