

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

31 MART 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") 31 Mart 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 28 Nisan 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

Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

28 Nisan 2021
İstanbul, Türkiye

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 - 31 Mart 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	11
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.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

I- ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

Şirketin hisse senetleri 1999 yılından itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, Şirket'in 31.03.2021 itibarıyla sermaye bilgileri ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	958.750.000 TL
Kayıtlı Sermayesi	2.000.000.000 TL

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye 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.	484.271.881	50,51%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	68.151.714	7,11%
Diğer	406.326.405	42,38%
Toplam	958.750.000	100,00%

Kaynak:KAP

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu

2020 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısında, 2021 yılı için, bir yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmiş olan Yönetim Kurulu Üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı – Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Sezgin Yılmaz	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Murat Karluk Çetinkaya	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Aysel Tacer	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof. Dr. Arzu Erdem	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Haluk Büyükbaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nihat Uzunoğlu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Neşe Gülden Sözdinler	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Özcal Korkmaz	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Murat Doğan	Yönetim Kurulu Üyesi	-

Kar Dağıtım Politikası

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

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

Şirket Ana Sözleşmesinde, 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 dağıtımını 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.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

II- 1 OCAK-31 MART 2021 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

EKONOMİK GELİŞMELER

Yurtdışı Ekonomik Gelişmeler

Dünya genelinde COVID-19 salgınıyla mücadelede aşı uygulamaları hız kazanırken vaka sayılarında artış gözlenmiştir. Virüsün çeşitli varyantlarının ortaya çıkması salgında üçüncü dalganın başladığı yönündeki yorumlara sebep olurken dünya geneli ve Türkiye’de mevcut kısıtlayıcı önlemlere devam edilmesine karar verilmiştir. Bununla beraber OECD Mart 2021 Ekonomik Görünüm raporunda, küresel ekonomik büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etmiştir.

OECD Mart 2021 Ekonomik Görünüm raporunda, küresel ekonomik aktivitenin aşı uygulamalarındaki artış, ek mali destek paketleri ve genel olarak ekonomilerin salgınla mücadele etme konusundaki başarısı sayesinde son aylarda gelişme gösterdiğini belirtmiştir. Kuruluş bu çerçevede küresel büyüme beklentisini 2021 yılı için %4,2’den %5,6’ya, 2022 yılı için de %3,7’den %4,0 seviyesine yükseltmiştir. Küresel ekonomik aktivitenin 2021 yılının ortalarında salgın öncesi seviyelere dönebileceğini belirten OECD, iyileşen ekonomik görünüme rağmen bazı ülkelerin salgın öncesi seviyelere 2022 yılına kadar ulaşamayacağını, bu ülkelerin büyük bir kısmının Türkiye’nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler olabileceğini belirtmiştir.

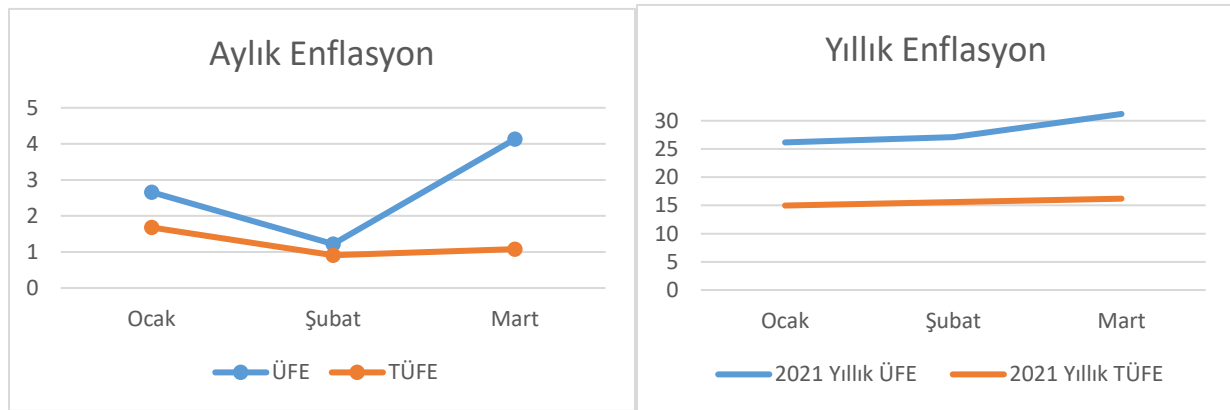
OECD Türkiye için 2021 ekonomik büyüme beklentisini %2,9’dan %5,9’a yükseltirken, 2022 büyüme beklentisini %3,2’den %3’e revize etmiştir. IMF Türkiye için ekonomik büyüme beklentisini 2021 yılı için %6, 2022 yılı için %3,5 olarak belirtmiştir.

Yurt İçi Ekonomik Gelişmeler

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, salgın etkisinin devam etmesine rağmen Mart ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artmış; Şubat ayında 84,5 olan endeks, Mart ayında 86,7 olmuştur.

Mart ayında TÜFE, bir önceki aya göre %1,08 artarak piyasa beklentilerinin üstünde bir artış kaydetmiştir. Bu dönemde yurt içi ÜFE artışı ise %4,13 düzeyinde gerçekleşerek Mayıs 2019’dan bu yana en hızlı aylık artışı kaydetmiştir.

Eylül 2020’den bu yana yıllık enflasyonda gözlenen yükseliş eğilimi Mart ayında da devam etmiş ve yıllık TÜFE enflasyonu %16,19 düzeyinde gerçekleşerek son 20 ayın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Mart’ta ivme kazanarak %31,2’ye yükselen yıllık ÜFE enflasyonu da Ocak 2019’dan bu yana en yüksek seviyesine çıkmıştır.



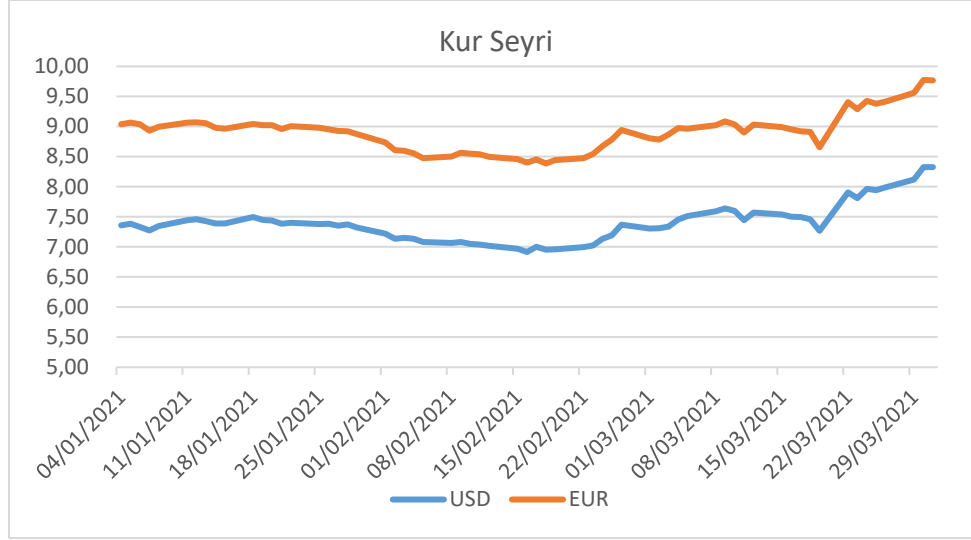
Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

TCMB 18 Mart'ta gerçekleştirdiği toplantısında politika faiz oranını piyasa beklentilerinin üzerinde artırarak %17'den %19'a yükseltmiştir. Kurul, uluslararası dalgalanmaların enflasyon üzerinde yukarı yönlü risk oluşturduğunu gerekçe göstererek önden yüklemeli faiz artışına gidildiğini belirtmiştir. Bunun yanında, 2021 yılsonu tahmin hedefi dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar sıkı para politikası duruşunun sürdürüleceği açıklanmıştır.

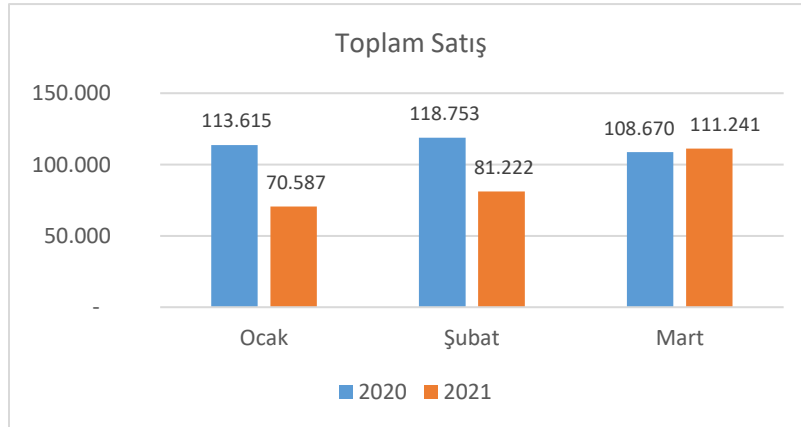
TCMB'nin faiz artırımının ardından bir miktar değer kazanan TL, TCMB Başkanının görevden alınmasının ardından hızlı biçimde değer kaybetmiştir. 19 Mart'ta 8,48 seviyesine ulaşan USD/TL kuru ilerleyen günlerde bir miktar gerilese de Mart ayını yılsonuna göre %13 artışla 8,32 seviyesinden kapatmıştır. Bu gelişimde ABD dolarının küresel piyasalarda değer kazanması da etkili olmuştur. EUR/TL kuru ise yılsonuna göre %9 yükselerek Mart ayını 9,77 seviyesinden tamamlamıştır.



Kaynak: TCMB

Konut Piyasası

2021 yılının ilk üç ayında, salgın ve ekonomideki olumsuzluklara bağlı olarak konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %23 azalış meydana gelmiş, toplamda 263.050 adet konut satılmıştır.

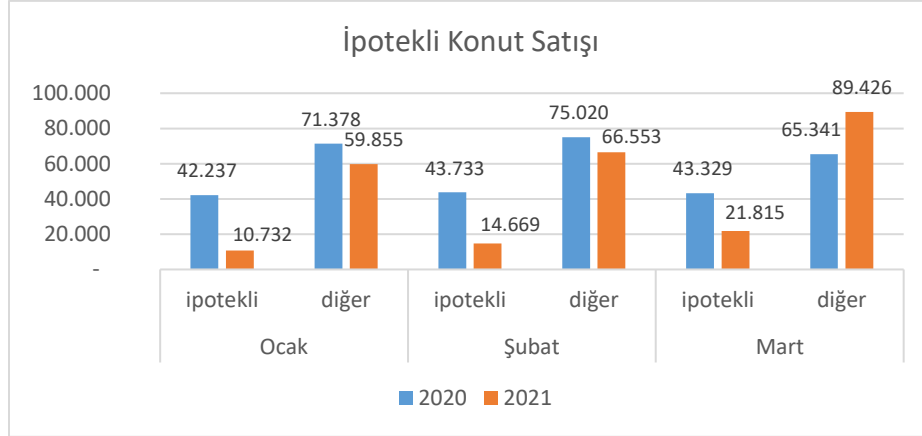


Kaynak: TÜİK

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

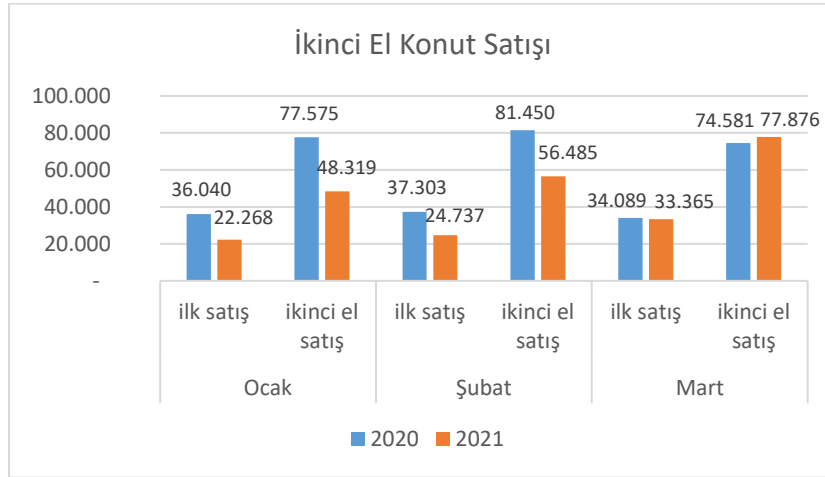
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

2020 yılı ilk üç ayında Türkiye genelindeki toplam satışların %38'ini ipotekli satışlar oluştururken, 2021 yılının aynı döneminde ipotekli satışların tüm satışlar içindeki payı %18'e düşmüştür. İpotekli satışların sayısı, kredi faiz oranlarındaki artışa bağlı olarak, 2021 yılı ilk üç ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %63 azalarak 47.216 adet olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

İkinci el konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2020 yılı ilk üç ayında %68 iken, 2021 yılı aynı döneminde fazla değişmeyerek %69'a yükselmiştir. İlk kez satılan konut satışlarının Türkiye genelindeki tüm satışlar içindeki payı 2020 yılı ilk üç ayında %32 iken, 2021 yılı aynı döneminde %31'e düşmüştür. 2021 yılı ilk üç ayında %25 azalışla 80.370 adet konut ilk kez satılmıştır.



Kaynak: TÜİK

Kurdaki artış yabancıya konut satışlarını olumsuz etkilemiş ve yabancılar yapılan satışlarda 2020 ilk üç ayına göre, 2021'in aynı döneminde %10 oranında bir azalış meydana gelmiştir. 2020 yılının ilk üç ayında 10.948 adet konut yabancıya satılırken, 2021'in aynı döneminde 9.887 adet konut satılmıştır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Perakende Piyasası

AYD tarafından açıklanan en son verilere göre; AVM Perakende Ciro Endeksi Şubat 2021 döneminde önceki yılın aynı dönemine göre enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %22,6 oranında azalmıştır. Metrekare verimlilik endeksi ise Ocak 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında %10 artarak 236 puan olarak gerçekleşmiştir. Şubat 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde %62'lik bir azalış olduğu gözlemlenirken, bir önceki ay Ocak 2021 ile karşılaştırıldığında ise %9,4 oranında artış kaydedilmiştir.

Türkiye'de aktif AVM sayısı 437 civarında olup toplam kiralanabilir alan ise yaklaşık 13,5 milyon m²'dir.

COVID-19 salgınının etkisiyle kontrollü olarak faaliyetlerine devam eden alışveriş merkezlerinde, ziyaretçi sayıları artış göstermeye başlasa da geçmiş dönemlerle kıyaslandığında düşüş devam etmektedir.

Sektör yöneticileri tarafından; aşılama işlemlerinin zamanla artarak salgının kontrol altına alınması ve kısıtlamaların azalmasıyla birlikte, 2021 yılının 2.yarisından itibaren ziyaretçi sayılarının ve ciroların artması ve yilsonuna doğru pandemi öncesindeki dönemlere yaklaşması beklenmektedir.*

Ofis Piyasası

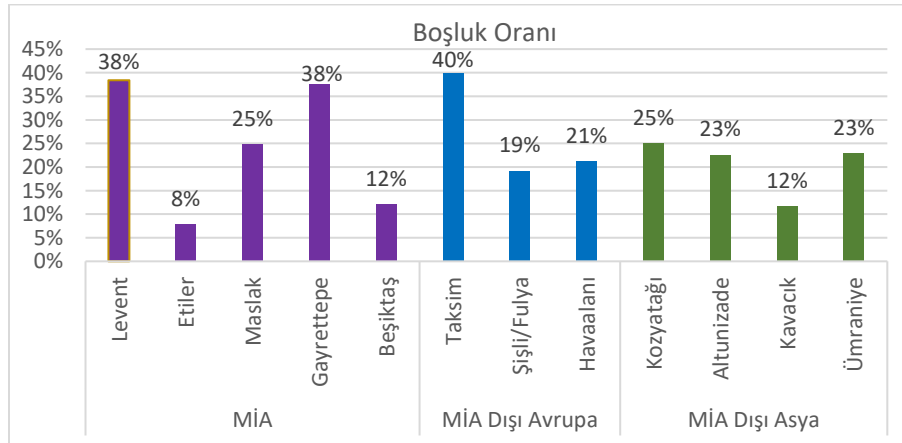
COVID-19 salgınının yarattığı belirsizlik tüm sektörlerde olduğu gibi ofis piyasasında da işlemlerin yavaşlamasına yol açmıştır. Salgın nedeniyle birçok ofis kullanıcısı ev-ofis çalışma veya ofiste dönüşümlü çalışma modeline geçmeye başlamıştır.

Ofis piyasasını olumsuz etkileyen bir diğer faktör de değişen ekonomik koşullar ve dövizin TL karşısında yükselişi olmuştur. İstanbul ofis pazarında liste fiyatları TL bazında değişmezken döviz bazında bugüne kadarki en düşük değerlere gerilemiştir.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %30,8; kira ortalaması ise yaklaşık 15,6 USD/ m² ay olarak kaydedilmiştir. MİA'da yer alan Levent ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe en yüksek kira rakamlarının talep edildiği bölgeler olarak sıralanmıştır.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %22,2 olurken, kira ortalaması 10,5 USD/ m² ay olarak tespit edilmiştir.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları %21,7 kira ortalaması ise 11,5 USD/ m² ay civarında gerçekleşmiştir. **



*Kaynak: Colliers

**Kaynak: Propin

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

III- PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

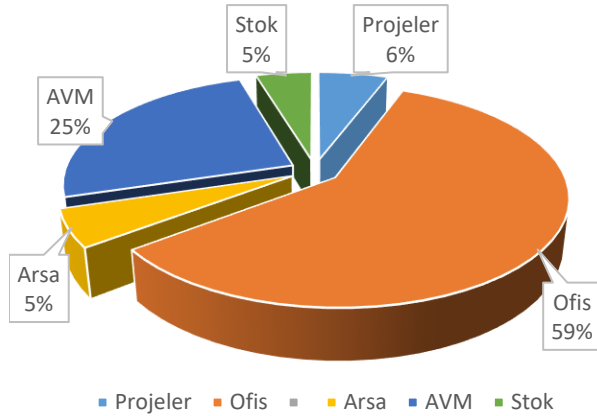
Şirket portföyü; gayrimenkuller, para ve sermaye piyasası araçları ve iştiraklerden oluşmaktadır.

31.03.2021 tarihi itibarıyla portföy değeri 5.021 milyon TL olup, portföy dağılımına ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PORTFÖY DAĞILIMI (Bin TL)	31.03.2021	31.12.2020
Gayrimenkuller Toplamı	4.731.830	4.737.468
Para ve Sermaye Piy. Araçları Toplamı	284.498	289.728
İştirakler	4.587	4.285
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	5.020.915	5.031.481

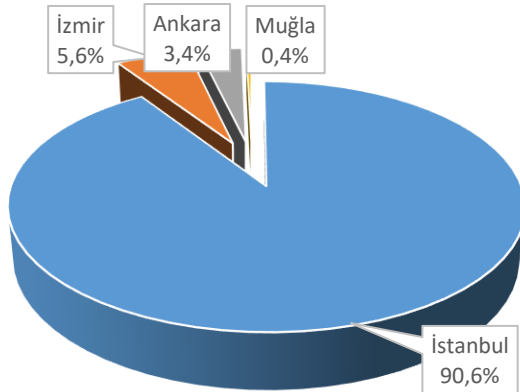
Şirketin portföy yatırımlarının yaklaşık %94'ü gayrimenkul sektöründe bulunmakta olup, söz konusu gayrimenkul yatırımları, kira geliri elde edilen taşınmazlar, projeler ve arsa yatırımlarından oluşmaktadır.

I. Gayrimenkul Portföyü



Gayrimenkul sektöründeki yatırımların dağılımı; %59 ofis, %25 perakende, %6 proje, %5 stok* ve %5 arsa şeklindedir.

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



Şirketin gayrimenkul yatırımları ağırlıklı olarak İstanbul'da bulunmakta olup, gayrimenkullerin değer bazında coğrafi dağılımı İstanbul %90,6; İzmir %5,6; Ankara %3,4 ve Muğla %0,4 şeklindedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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; %70,3 ofis, %29,7 AVM şeklindedir. Kira geliri ve üst hakkı geliri elde edilen taşınmazlar ve ekspertiz değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Binalar	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri	Dağılımı
Ofisler			2.789.444.000	70,3%
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	8.12.2010	28.12.2020	1.339.000.000	33,7%
İstanbul İş Kuleleri - Kule-2&3	11.10.1999	24.12.2020	1.091.484.000	27,5%
Ankara İş Kulesi	1.10.1999	09.12.2020	154.745.000	3,9%
Maslak Binası	14.05.2001	18.11.2020	130.385.000	3,3%
Taksim Ofis Lamartine	24.08.2010	09.12.2020	73.830.000	1,9%
Perakende			1.185.737.447	29,7%
Kanyon Alışveriş Merkezi	24.01.2001	29.12.2020	580.258.447	14,6%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	28.06.2001	18.12.2020	245.330.000	6,2%
Ege Perla Alışveriş Merkezi	27.12.2010	29.12.2020	235.000.000	5,9%
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	11.10.1999	24.12.2020	82.119.000	2,1%
Tuzla Meydan Çarşısı	8.12.2010	23.12.2020	25.095.000	0,5%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	19.03.2011	10.12.2020	17.935.000	0,4%
Toplam			3.975.181.447	100,0%

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

Gayrimenkuller	Kiracının Adı	Kira Başlangıç Tarihi	Kira Süresi	Aylık Kira Değeri *
Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi (TUTOM)	Türkiye İş Bankası A.Ş. SoftTech Yazılım Teknolojileri Araştırma Geliştirme ve Pazarlama Ticaret A.Ş.	T. İş Bankası A.Ş. 01.11.2015/ SoftTech 01.01.2021	25 Yıl / 1 Yıl	9.530.014 TL
Kanyon Alışveriş Merkezi **	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.369.059 TL
İş Kuleleri Kule 2 & 3	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	3.059.872 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	492.576 TL
İş Kuleleri-Kule Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	340.519 TL
Taksim Ofis Lamartine	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	232.466 TL
Mallmarine Alışveriş Merkezi	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	92.380 TL
Tuzla Meydan Çarşısı	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	86.798 TL
Ege Perla Konut – Ofis	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	43.067 TL
Maslak Ofis Binası	Türkiye İş Bankası A.Ş.	01.08.2020	1 Yıl	30.735 TL
Manzara Adalar Konut	Muhtelif	Muhtelif	Muhtelif	8.587 TL

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

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Konut Satış Bilgileri

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

İstanbul projesinde toplam 2.741 adet ünite yer almakta olup, 31.03.2021 itibarıyla toplam 2.732 adet ünitenin sözleşmeli satışı gerçekleşmiştir.

31.03.2021 itibarıyla Manzara Adalar projesinde yer alan 975 konutun 821 adedi, Ege Perla projesindeki 243 taşınmazın ise 202 adedinin sözleşmeli satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılında satışa çıkarılan Ömerli Kasaba Evleri konut projesinde 16 adet villa yer almakta olup ilk üç ay içerisinde 11 adedi sözleşmeli olarak satılmıştır.

Geliştirilmekte Olan Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

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

Halihazırda kaba inşaatı tamamlanmış olan Proje'nin KDV ve finansman hariç toplam yatırım bedelinin yaklaşık 369 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.

2021 yılı başında satışa çıkarılan Projenin finansman hariç toplam maliyetinin 71 mn TL olması ve yaklaşık 120 mn 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.

Arsalar

Şirketin arsa yatırımlarına ilişkin detaylı bilgi aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yatırımları	Alış Tarihi	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Dağılımı (%)
Üsküdar Arsası	22.03.2006	10.12.2020	69.775.000	27%
Levent Arsası	11.10.1999	10.12.2020	7.969.989	3%
Tuzla Arsası	29.01.2016	09.12.2020	185.000.000	70%
Toplam			262.744.989	100%

- **Üsküdar Arsası:** 32.081 m²'lik arsa üzerinde ağırlıklı olarak konutların yer aldığı bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, yasal izinlerin alınması ve projelendirme sürecine ilişkin çalışmalara devam edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

- **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		31.03.2021
Döviz Varlıklar	42.260.785	14,9%
<i>Vadeli Döviz Tevdiat</i>	41.016.178	14,5%
<i>Vadesiz Döviz Tevdiat</i>	1.244.607	0,4%
TL Varlıklar	242.237.370	85,1%
<i>Vadesiz TL Mevduat</i>	379.227	0,1%
<i>Gayrimenkul Yatırım Fonu</i>	229.818.018	80,8%
<i>Likit Fon</i>	12.040.125	4,2%
Genel Toplam	284.498.155	100%

Şirketin portföy değerinin yaklaşık %6'lık bölümünü oluşturan para ve sermaye piyasası araçlarının toplam değeri 284.498.155 TL'dir. Para ve sermaye piyasası araçlarının yaklaşık %15'i vadeli döviz, %81'i gayrimenkul yatırım fonundan ve %4'ü de likit fondan oluşmaktadır.

2020 yılsonuyla karşılaştırıldığında para ve sermaye piyasası araçlarında %2'lik bir azalma meydana gelmiştir. (31.12.2020: 289.728.049 TL).

Portföydeki para ve sermaye piyasası araçlarının değerine etki eden önemli bir husus bulunmamaktadır.

iii. İştirakler:

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

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

IV- ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

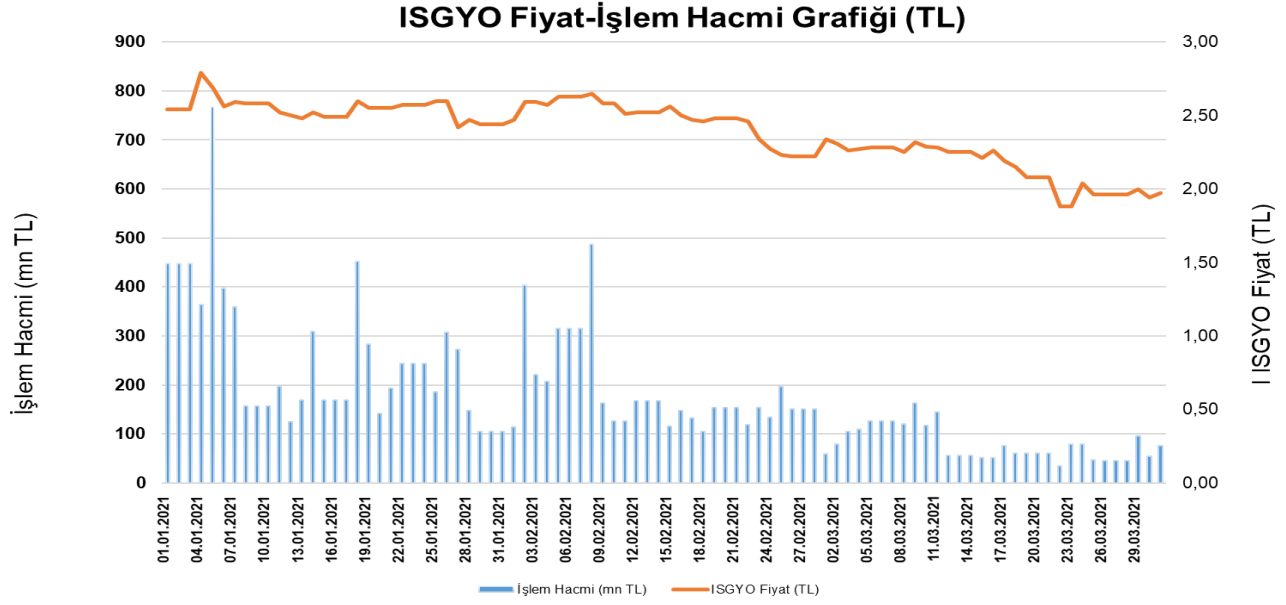
31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirketin Borsa İstanbul'daki piyasa değeri yaklaşık 1.889 milyon TL'dir.

Yıldız Pazarda işlem gören hisse senedinin 2021 yılı ilk 3 aylık dönemdeki günlük ortalama işlem hacmi yaklaşık 174,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

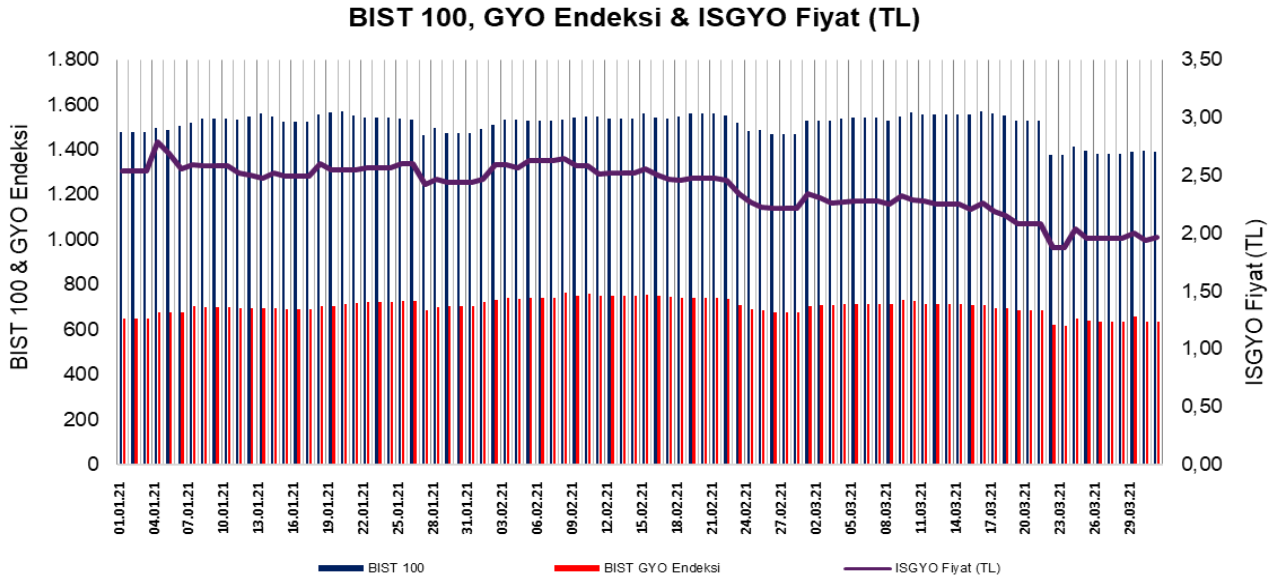
Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (mn TL)	Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2019	15,1	1,76
Ocak-Aralık 2020	148,9	2,54
Ocak-Mart 2021	174,1	1,97

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



2021 yılının ilk 3 aylık döneminde, 2020 yılına göre Türk Lirası bazında; BİST 100 Endeksi yaklaşık %6, BİST GYO Endeksi yaklaşık %2 ve İş GYO hisse senedi ise yaklaşık %22 oranında değer kaybetmiştir.



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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/IFRS") uygulamaktadır.

i) Genel Mali Tablo Bilgileri

31.03.2021 tarihli mali tablolarımızda, aktif toplamımız geçen yılsonuna göre bir miktar artarak 5.264 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (31.12.2020: 5.225 milyon TL). Özkaynakların aktif toplamına oranı %79, yabancı kaynakların aktife oranı ise yaklaşık %21'dir.

31.03.2021 tarihi itibarıyla yaklaşık 1.130 milyon TL tutarındaki bilanço yabancı kaynak toplamının %94'lük bölümü finansal borçlardan oluşurken, %3'ü ise projelerde bulunan ünitelerin satışları nedeniyle müşterilerden alınan sipariş avansları tutarından oluşmaktadır.

Şirketin 2021 yılı ilk üç ayında gelir tablosunda 3,6 milyon TL net dönem karı gerçekleşmiştir. (31.03.2020 yılı zararı: 20,7 milyon TL). Brüt satış karının toplam hasılatı oranı olan brüt kar marjı bir miktar azalırken, faaliyet karlılığı ve net dönem karında ise artış söz konusudur.

Şirketin bazı finansal tablo verileri karşılaştırmalı olarak aşağıda gösterilmiştir;

(Bin TL)	<u>31/03/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Toplam Varlıklar	5.264.240	5.225.405
Özkaynaklar	4.134.552	4.130.954
Toplam Yabancı Kaynaklar	1.129.688	1.094.452
Toplam Yabancı Kaynak / Toplam Kaynaklar (%)	21,5%	20,9%
Net Finansal Borç	1.002.729	953.823
Net Finansal Borç / Aktif Toplamı (%)	19,2%	18,5%
(Bin TL)	<u>01.01.2021- 31.03.2021</u>	<u>01.01.2020- 31.03.2020</u>
Hasılat	72.032	70.863
Satışların Maliyeti	-26.570	-23.889
Brüt Kar	45.462	46.973
Faaliyet Karı	39.355	32.582
Net Dönem K/Z	3.598	-20.738
Brüt Kar / Hasılat (%)	63,1%	66,3%
Net Kar / Hasılat (%)	5,0%	-

ii) Finansal Borçlar

31.03.2021 itibarıyla Şirketin toplam finansal borcu 1.057 milyon TL'dir. İlgili tutarın %86'sı kısa vadeli, %14'ü uzun vadeli borçlanmalardır.

Toplam finansal borcun %62'lik kısmı banka kredilerinden, %38'lik kısmı bonolardan oluşmaktadır.

Toplam finansal borcun %21'i döviz cinsinden olup, ilgili tutarın tamamı banka kredilerinden meydana gelmektedir. Geri kalan %79'luk TL cinsinden borçlanmanın %52'si banka kredilerinden, %48'i de bonolardan oluşmaktadır.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Yabancı para cinsinden kredinin maliyeti LIBOR+%4,25 olup, TL kredilerin maliyetleri ise %11,75-%20,25 aralığındadır. Bonoların maliyeti ise %16,90, %17,50 ve %18,50 oranlarındadır.

Yapılan korunma amaçlı türev işlemler sonrasında Şirketin 31.03.2021 tarihi itibarıyla döviz varlıkları döviz yükümlülüklerinden 38,4 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.

31 MART 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 Dolaşım	28
Faaliyet Konusu	Kurumlara sermaye piyasası faaliyetlerinde aracı olmak
Yapılan sözleşmenin tarih ve süresi	15.07.2009 – Süresiz
Hizmet Kapsamı	Sermaye piyasası araçlarının aracılık sıfatıyla ve ticari amaçla İş GYO nam ve hesabına alınması, satılması, takas ve saklama kuruluşlarında saklanması ve yatırım araçlarından doğan hakların kullanılması ile repo-ters repo işlemlerinin yapılması

Şirketin hizmet aldığı diğer başlıca firmalar şunlardır;

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

VIII- DİĞER KONULAR

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

Salgından en çok etkilenen sektörlerden biri olan perakende sektörü, aşılama sürecinin yavaşlığı ve buna bağlı olarak kamu sağlığını korumak maksadıyla uygulanan tedbirler nedeniyle geçmiş dönemlerdeki ziyaretçi sayılarına ve ticaret hacimlerine henüz ulaşamamıştır. Salgının seyri ve aşılama sürecine bağlı olarak sektördeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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

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

31.03.2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 69'dur.

Raporlama Döneminden sonraki Olaylar

Şirket, 6 Nisan 2021 tarihinde 99 gün vadeli 120.250.000 TL ve 20 Nisan 2021 tarihinde 120 gün vadeli 274.000.000 TL nominal değerli finansman bonusu ihraç etmiştir. İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla nitelikli yatırımcılara satışı gerçekleştirilen finansman bonolarının vadesi 14 Temmuz 2021 ve 18 Ağustos 2021'dir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

IX- EKLER

EK 1: GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET VERİLERİ

Değerleme Konusu	İstanbul İş Kuleleri Kompleksi
Talep Tarihi ve Sayısı	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	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

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 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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	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	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	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	Üsküdar Arsası
Talep Tarihi ve Sayısı	2.12.2020-008
Raporu Hazırlayan	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve Rapor No	14.12.2020-2020/7660
Değerleme Tarihi	10.12.2020
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 69.775.000 TL / KDV DAHİL 82.334.500 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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

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

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	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	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-İSGY-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	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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	54.680.137	59.156.089
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve			
B sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.923.518.908	4.926.492.769
C İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	4.586.514	4.285.294
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) (**)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	1.175.00
Diğer varlıklar		281.454.725	0
			234.296.315
D Toplam varlıklar (Aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.264.240.284	5.225.405.467
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.057.409.517	1.012.978.906
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	10.032.290	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	4.134.552.169	4.130.953.807
Diğer kaynaklar		62.246.308	74.724.633
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	5.264.240.284	5.225.405.467
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 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		42.640.012	57.067.882
A2 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
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)	78.014.616	77.744.989
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	4.586.514	4.285.294
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	38.317.413	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)	54.680.137	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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Kanyon'a yapmış olduğu iştirak tutarı 500.000 TL olup toplam aktifin %10'unu aşmamaktadır.

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME İLİŞKİN YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 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)	89%	94%	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami % 49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	0%	Azami % 49
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1%	1%	Azami % 20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28	0%	0%	Azami % 10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1. Md. 31	27%	26%	Azami % 500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1%	1%	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Md. 22 / (1)	1%	1%	Azami % 10