

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

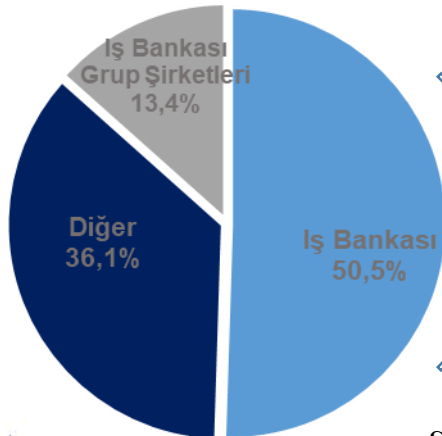
31.03.2021

İŞ GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	1.889 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	5.264 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	4.135 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	4.732 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	3.975 mn TL
• 2021 1.Çeyrek Kira Geliri	53 mn TL

31.03.2021 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri 58 milyar TL'dir.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



Sermayenin yaklaşık %64'ü İş Bankası ve grup şirketlerinden oluşmaktadır.

Sermayenin %41'i fiili dolaşımdadır.

- ✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
 - *Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı*
 - *Ofis %59, perakende %25*
- ✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**
 - *2021 1.çeyrek kira geliri ~53 mn TL*
- ✓ **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
 - *Kira geliri içindeki İş Grubu payı 65%*
 - *Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri*
- ✓ **Yabancı para cinsinden düşük borç oranı**
 - *Finansal borcun yaklaşık %21'i yabancı para cinsinden*
- ✓ **Güçlü sermaye yapısı**



İŞ GYO PORTFÖYÜ

Gayrimenkul Portföyü

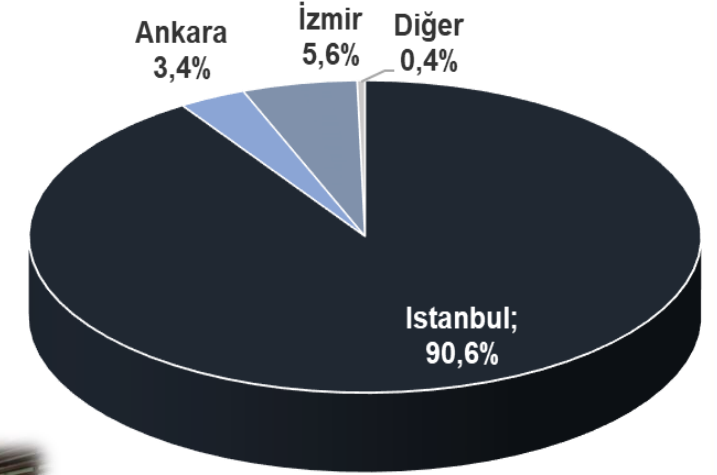
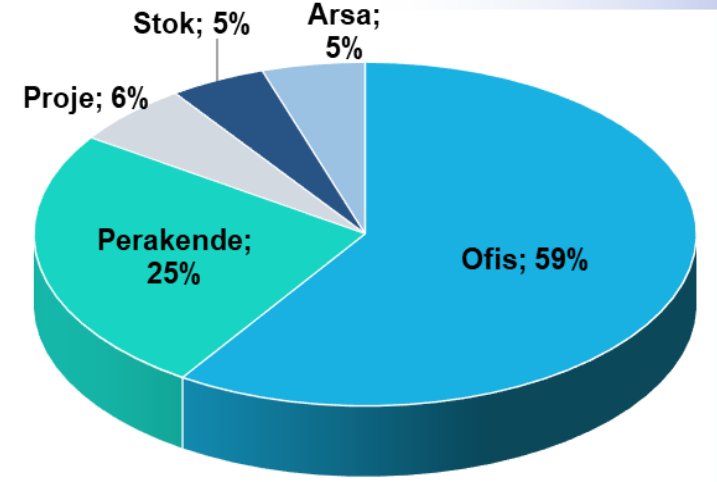
Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

mn TL

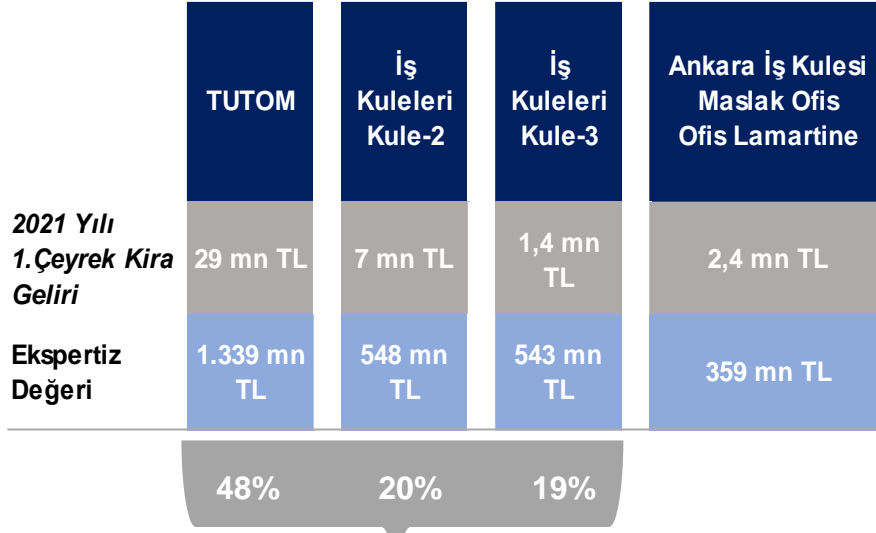
Ofis	2.789	59%
Perakende	1.186	25%
3.975	84%	
Stok	221	5%
Proje	273	6%
Arsa	263	5%
4.732	100%	

Kira Portföyü

*Stok; Manzara Adalar, Inistanbul ve Ege Perla'da satışta olan veya henüz teslim edilmeyen ünitelerdir. Proje; IFM ve Kasaba Evleri Projesi'nden oluşmaktadır.

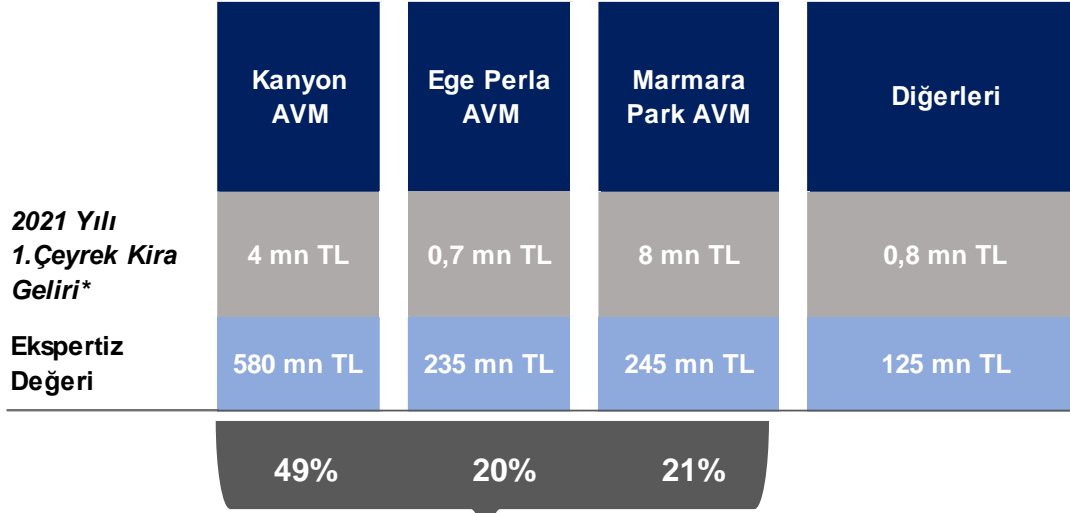


KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



- ✓ Toplam ofis yatırımlarınının %87'sini temsil ediyor. (2.430 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerininin %95'ini temsil ediyor. (37 mn TL)

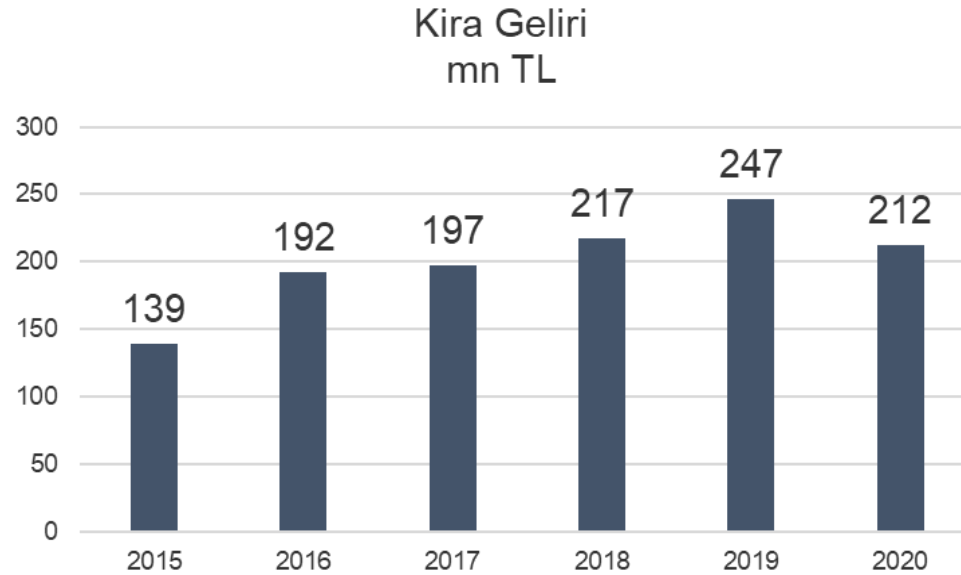
Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.789
2021 Yıllı 1.Çeyrek Kira Geliri	39



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.060 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %96'sını temsil ediyor. (13,5 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.185
2021 Yılı 1.Çeyrek Kira Geliri	14

*Perakende yatırımlarından COVID-19 kapsamında kiracılara sağlanan kira destekleri sebebiyle kısmi kira geliri elde edilmiştir.



□ 2021 yılı için kira geliri tahmini ~ 210-230 mn TL.

GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

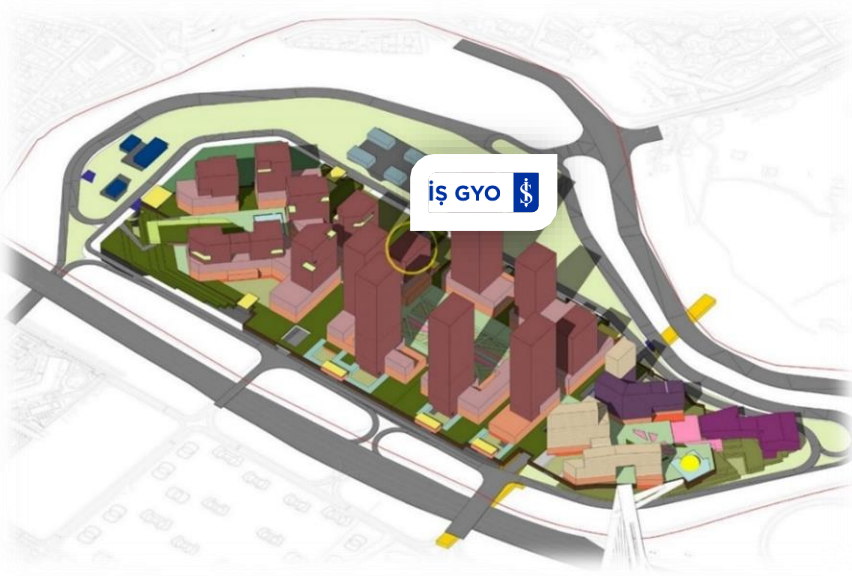
Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 33.000 m²



Projeksiyon

Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti: ≈ 369 mn TL*

Tahmini kira geliri beklentisi: 45-50 mn TL



(*) Finansman maliyeti&KDV hariç.

Lokasyon: Çekmeköy, İstanbul

Proje Türü : Konut Projesi (Villa)

Projenin Başlangıcı : 2021 yılı 1.Çeyrek



Projeksiyon

Proje geliştirme maliyeti: ≈ 71 mn TL*

Tahmini satış geliri : 120 mn TL



*Finansman maliyeti hariç.

PLANLANAN PROJELER

➤ Kadıköy Otel Projesi



Lokasyon: Kadıköy, İstanbul

Proje Tipi: Otel ve ticari alan

Alım Tarihi: Aralık, 2016

Arsa Büyüklüğü: 8.293 m²

Yatırım Modeli: İş GYO'nun projede %45 payı olacaktır.

➤ Tuzla Konut Projesi



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2016

Arsa Büyüklüğü: 53.460 m²

Proje, yatırım koşulları iyileşene kadar ertelenmiştir.

KAR DAĞITIMI

İŞ GYO'nun kar dağıtım politikasına göre; kar dağıtım kararı alınması durumunda;

«Dağıtılacak asgari kar payı tutarı dağıtılabilir karın %30»u olarak belirlenmiştir.

- Son 15 yılda, 2006, 2018, 2019 ve 2020 yılları hariç, pay sahiplerine düzenli olarak nakit temettü ödenmiştir.

Milyon TL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>UFRS'ye göre Dönem Karı</i>	247,9	328,4	555,9	420,5	179,9	341,6	297,4	266,5
<i>Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı</i>	99,3	71,3	131,5	155,2	221,8	127,7	99,8	5,0
<i>Nakit Temettü</i>	31,5	47,6	52,2	63,8	68,5	-	-	-
<i>Pay başına nakit temettü</i>	0,05	0,07	0,07	0,075	0,075	-	-	-
Nakit Temettü/Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	32%	67%	40%	41%	31%	-	-	-

FİNANSALLAR

Bilanço ve Gelir Tablosu

mn TL	31.03.2021
VARLIKLAR	5.264,2
<i>Dönen Varlıklar</i>	496,4
<i>Duran Varlıklar</i>	4.767,8

mn TL	31.03.2021
KAYNAKLAR	5.264,2
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	980,1
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	149,5
<i>Özkaynaklar</i>	4.134,6

FİNANSALLAR (milyon TL)	31.03.2021	31.03.2020
Satış Gelirleri	72,0	70,9
<i>Satışların Maliyeti</i>	26,6	23,9
Brüt Kar/Zarar	45,5	47,0
FVÖK	39,4	32,6
<i>Net Finansman Gideri</i>	36,1	53,8
Net Dönem Karı/Zararı	3,6	-20,7
Brüt Kar Marjı	63%	66%
FVÖK Marjı	55%	46%
Net Kar Marjı	5%	-



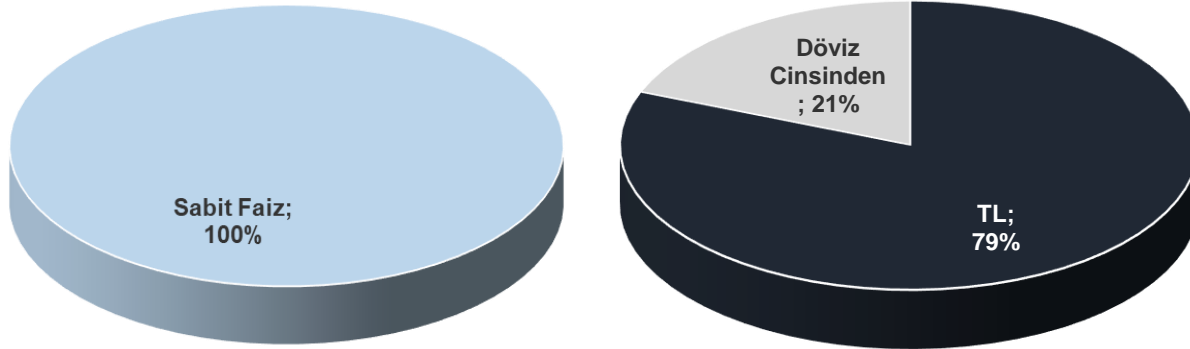
Banka Kredileri	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Dolar Kredi	\$26,5	2 yıl	225
TL Kredi	431	1-3 yıl	431
Toplam			656

	Not	Görünüm
Kısa Vadeli Ulusal Notu:	(TR) A1+	Stabil
Uzun Vadeli Ulusal Notu:	(TR) AA	Stabil

Tahvil ve Bono İhraçları	Orijinal Tutar (mn TL)
Toplam	401

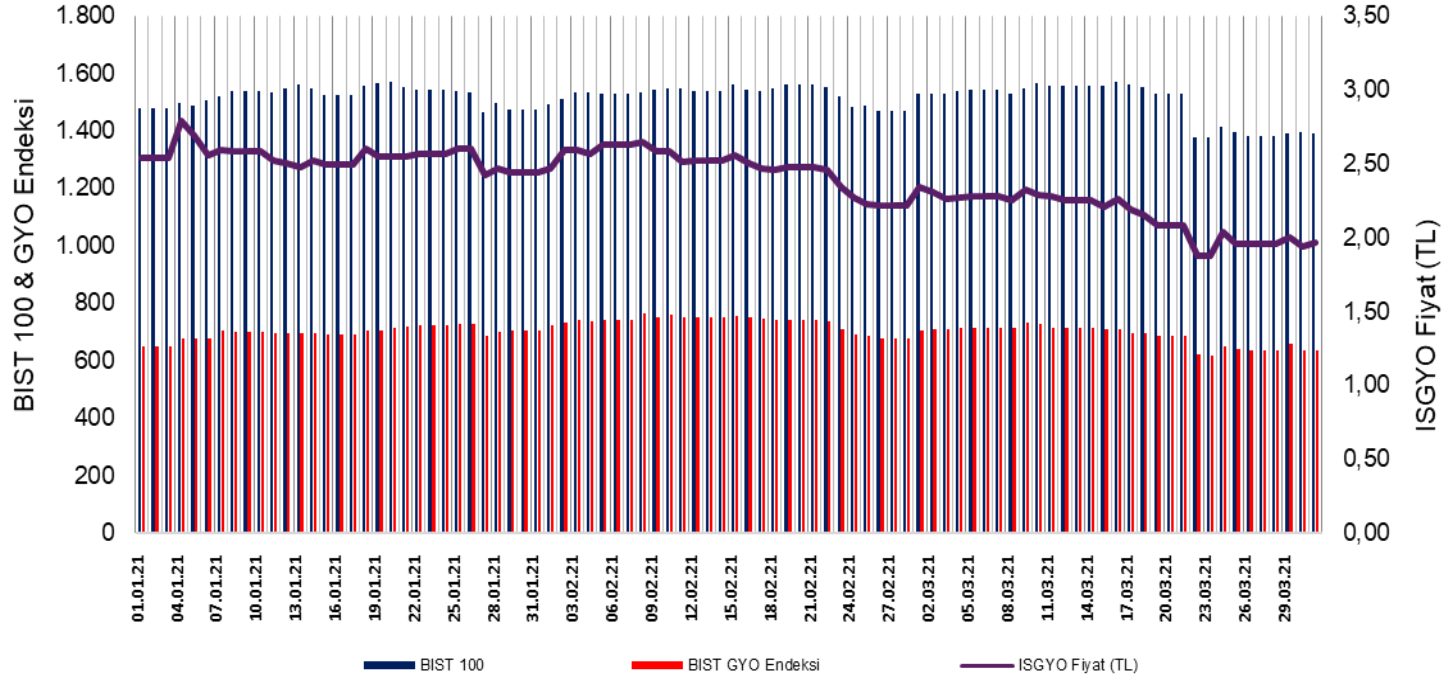
Nakit, mn TL	55
Toplam Borç, mn TL	1.057
Net Borç, mn TL	1.002
Toplam Borç/Aktif	20%

TOPLAM FİNANSAL BORÇ



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)	
	1Ç2021
BIST 100	-5,8
XGMYO	-2,0
ISGYO	-22,4

1Ç2021	ISGYO
PD/DD	0,46
Ort. İşlem Hacmi	174 mn TL

Ayşegül Şahin Kocameşe

Grup Başkanı

Finansal Raporlama ve Yatırımcılarla İlişkiler

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : aysegul.sahin@isgyo.com.tr

Mine Kurt Yıldırım

Müdür Yardımcısı

Yatırımcılarla İlişkiler

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : mine.kurt@isgyo.com.tr

Simay Ağaçdiken Ünal

Kıdemli Uzman Yardımcısı

Yatırımcılarla İlişkiler

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : simay.agacdiken@isgyo.com.tr

Bu sunum yatırımcıları bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır.

Sunum geçmiş döneme yönelik hazırlandığından, sunumda yer alan bilgiler güncel durumu yansıtmayabilir. Projelere ilişkin verilen öngörüler, belli varsayımlar çerçevesinde hazırlanan fizibilitelere göre yapıldığından güncellemeye açıktır.

Bu sunumun içeriğinin kullanımından doğan zararlardan İş GYO yönetimi ve çalışanları sorumlu değildir.

Daha fazla bilgi için investorrelations@isgyo.com.tr