

iŒ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU

31.12.2015



- ✓ İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

İş GYO;

- 1,3 milyar TL'lik piyasa değeri ile sektörün en büyük 4. GYO'su olup, sektörün yaklaşık %6,1'ini temsil etmektedir,
- 4,1 milyar TL'lik aktif büyüklüğü ile sektörün 3. büyük GYO'sudur.

Sektör Piyasa Değeri

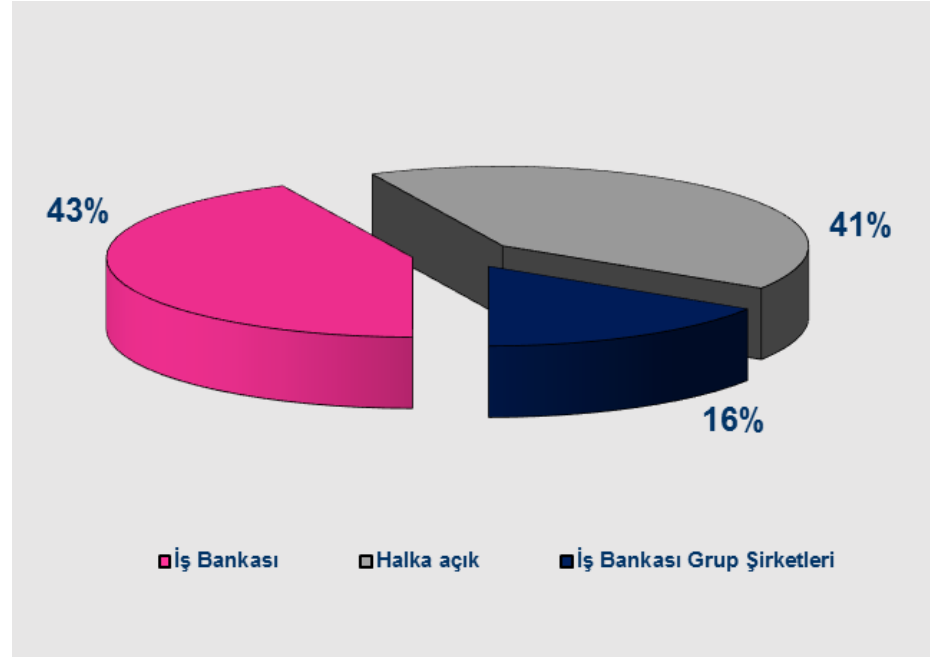
21.465 mn TL

İŞ GYO

1.313
mn TL

6%

Misyonumuz; çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaşar mekanlar oluşturmak. Yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek karlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak...



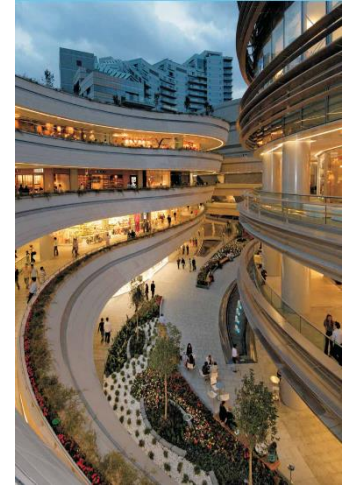
(*) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK)'nin 31.12.2015 tarihli verilerine göre, Şirketin fiili dolaşımdaki paylarının sermayeye oranı %48'dir. Söz konusu oran üzerinden hesaplanan yabancı yatırımcı payı ise %31'dir.

Neden İř GYO?



İş GYO;

- Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü,
- Nitelikli ve finansal açıdan güçlü yapıya sahip kiracı karması,
- İstikrarlı ve güçlü kira geliri,
- Sağlam gayrimenkul projeleri,
- Makul ve kontrol edilebilir borçlanma oranı,
- Düzenli nakit kar payı dağıtımı,
- Güçlü ortaklık yapısı,
- Güvenle özdeşleştirilen güçlü marka değeri ile öne çıkmaktadır.



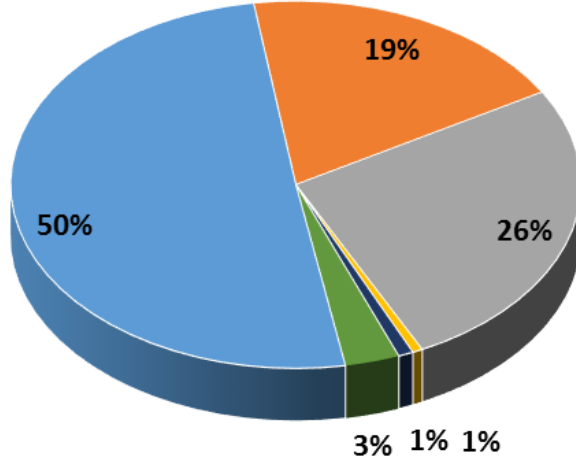
İŞ GYO PORTFÖY



Portföy Dağılımı



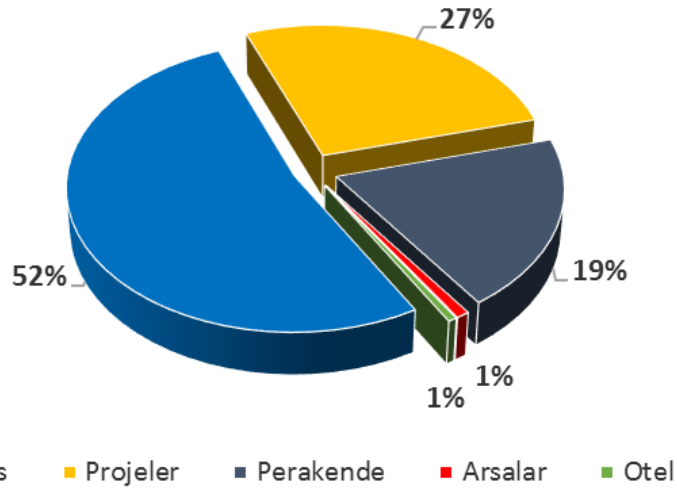
Toplam Portföy	milyar TL	%
Gayrimenkul Portföyü	3.912	97%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	124	3%
Toplam Portföy Değeri	4.036	100%



■ Ofis ■ Perakende ■ Projeler ■ Otel ■ Arsa ■ Para ve Sermaye Piyasası Araçları

**Projeler; Ege Perla, Manzara Adalar, İnistanbul ve İstanbul Finans Merkezi Projesi'nden oluşmaktadır.*

Gayrimenkul Portföyü

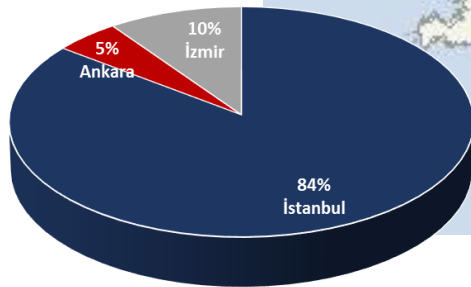


31.12.2015	mn TL
Ofis	2.050
Projeler	1.045
Perakende	759
Arsalar	34
Otel	23
TOPLAM	3.912



KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER





Ofis Yatırımları

➤ **Kira geliri elde edilen taşınmazların yaklaşık %70'i ofis sektöründe yer almaktadır.**

- TUTOM(Teknoloji ve Operasyon Merkezi)*
- İş Kuleleri (Kule II&III)
- Tuzla Ofis**
- Ankara İş Kulesi
- Maslak Binası
- Sirkeci O.B.
- Ankara Ulus O.B.
- Ankara Kızılay O.B.
- Antalya O.B.
- Ofis Lamartine



*2015 yılının 3. çeyreğinde tamamlanmıştır.

**Eylül 2016 tarihi itibarıyla kira geliri elde edilmeye başlanacaktır.

Perakende Yatırımları

➤ ***Kira geliri elde edilen taşınmazların yaklaşık %30'u perakende sektöründe yer almaktadır.***

- Kanyon Alışveriş Merkezi
- Marmara Park AVM
- Real Hipermarket
- Kule Çarşı
- Tuzla Ticari Alan*



* 2016 yılının 2. çeyreğinde kira geliri elde edilmeye başlanması planlanmaktadır.

TAMAMLANAN PROJELER TUTOM & Tuzla Karma



Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi (TUTOM)

TÜRKİYE  BANKASI



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Yatırım Modeli: Anahtar teslim proje

Toplam Alan: 184.650 m²

Tamamlanma Tarihi: 3. çeyrek 2015

Kiracı: Türkiye İş Bankası A.Ş.

Yıllık Kira Geliri : 61,5 mn TL

Kira Sözleşme Süresi: 25 yıl





**SOM and Dizayn Grup tarafından tasarlanmıştır.*



Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi, 2015 yılı Sign Of The City ödüllerinde "En İyi Ofis" ödülüne layık görülmüştür.

Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alanlar)



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Tamamlanma tarihi: 3. çeyrek 2015

TKA \approx 34.000 m²

Beklenen kira geliri ⁽¹⁾ :18 mn TL

Doluluk \approx 90%

Tuzla - Ofis Bölümleri

TKA \approx 30.000 m²

Yıllık Kira Geliri: 14,5 mn TL

Kiracı: *Şişe Cam*

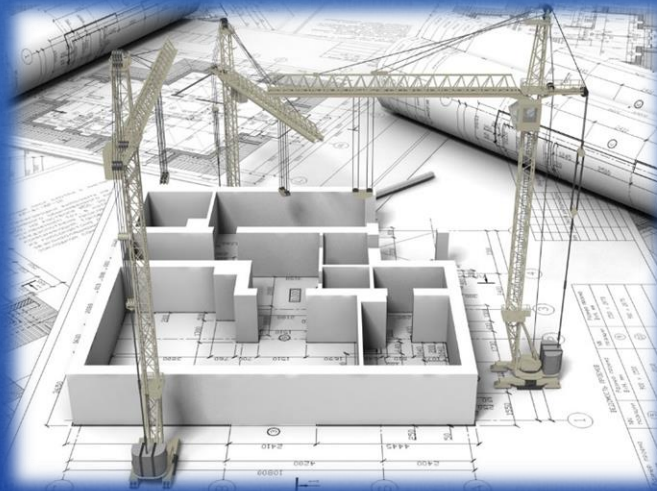


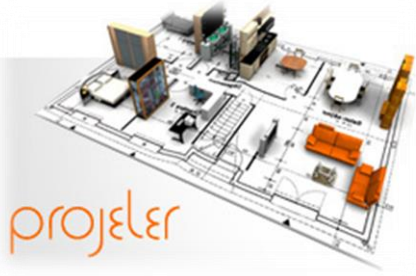
Ticari Bölümler

TKA \approx 3.900 m²

¹%100 doluluk varsayımı ile beklenen kira geliri

Geliştirilmekte Olan Projeler





Geliştirilmekte Olan Projeler

Ege Perla Karma Proje

Manzara Adalar Karma Projesi

İstanbul Konut Projesi

İstanbul Finans Merkezi Projesi

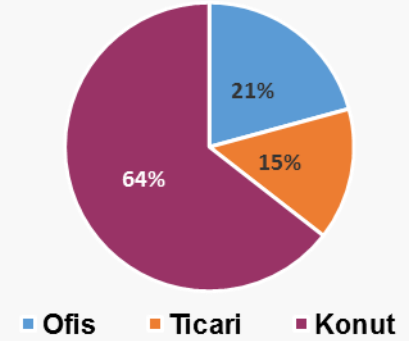


Geliştirilmekte Olan Projeler

Geliştirilmekte Olan Projeler	Mn TL	%
Ege Perla Karma	TL 390	16%
Manzara Adalar Karma Proje	TL 640	26%
İstanbul Konut Projesi	TL 575	47%
İstanbul Finans Merkezi Projesi	TL 275	11%
Toplam	TL 1.880	100%



Tür Bazında Dağılım



EGE PERLA KARMA PROJE





Lokasyon : Konak, Izmir

Arsa Büyüklüğü : 18.392 m²



Tahmini proje geliştirme maliyeti: 390 mn TL

Proje Türü :

Konut, ev-ofis ve AVM'den oluşan karma proje

Ege
Perla

**Proje mimarı; Emre Arolat.*



Projeye ilişkin beklentiler ⁽¹⁾ :

AVM için;

Kiralanabilir alan : 25.600 m²

Kira geliri : 20-22 mn TL

Ofis ve Konut;

Toplam satılabilir alan : 32.000 m²

Toplam ünitelerin satış karı ⁽²⁾ : 40-46 mn TL

Ege
Perla



(1) Tahmini veriler olup, güncellemeye açıktır.

(2) Proje arsası T. İş Bankası A.Ş.'den satın alınmış olup, arsa bedeli karşılığında ünite satışından elde edilecek net karın %50'si İş Bankası ile paylaşılacaktır.

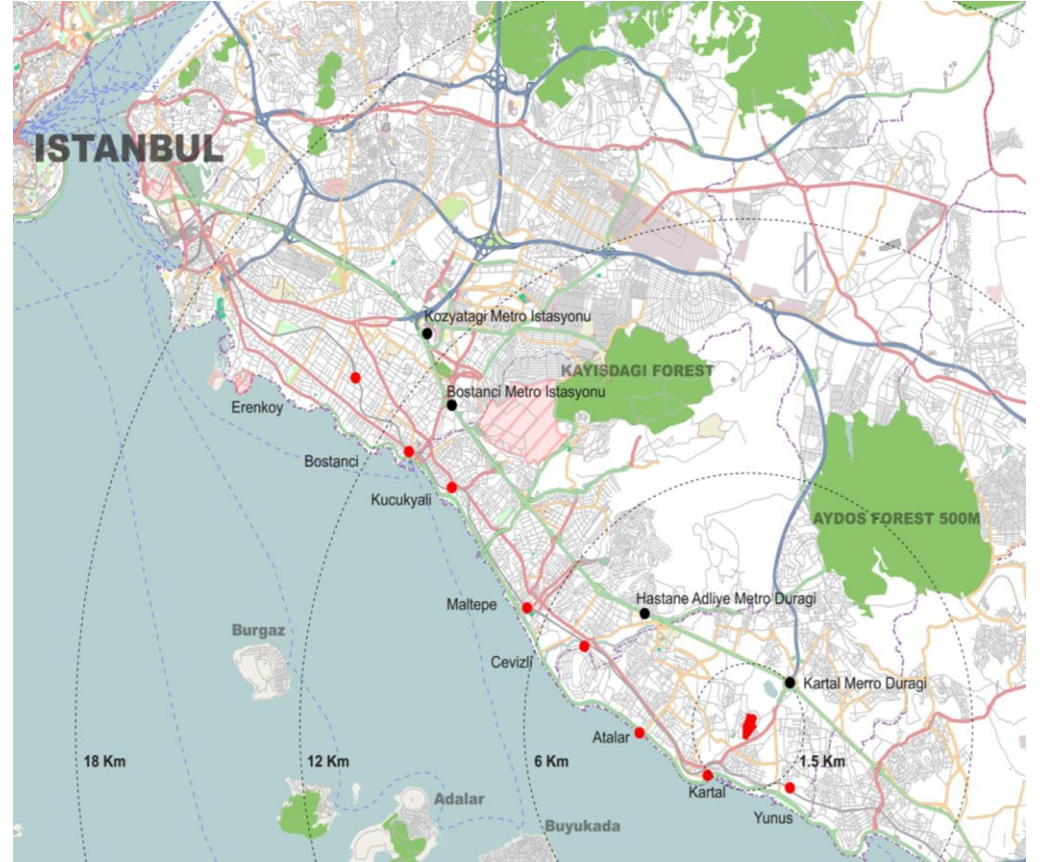


KARTAL MANZARA ADALAR KARMA PROJE





- Kartal İlçesi;
- ✓ *Asya yakasının gelişmekte olan bölgelerinden,*
- ✓ *Kentsel dönüşüm bölgelerinden,*
- ✓ *Kolay ulaşım ile geleceğin ticari merkezlerinden biri olmaya aday.*





Proje arsası:

- ✓ E5 karayoluna 1,6 km uzaklıkta,
- ✓ Sahile 1,8 km uzaklıkta,
- ✓ Sabiha Gökçen havaalanına 16 km uzaklıkta,
- ✓ Her türlü kolay ulaşım imkanına sahip.





**Perkins&Eastman tarafından tasarlanmıştır.*

Projeye ilişkin beklentiler ⁽¹⁾:

Tahmini Toplam Geliştirme Maliyeti(arsa hariç): 640 mn TL

Konut için satılabilir alan : 140.000 m²

TKA : 50.000 m²

¹ Tahmini veriler.

Lokasyon: Kartal, İstanbul

Proje Türü : Karma Proje

Proje modeli : Hasılat paylaşım modeli.

Arsa bedeli karşılığında, konut satış hasılatı ile kira gelirinin belli bir bölümü arsanın eski sahibiyle paylaşılacaktır.





Strateji :Arsa bedeli karşılığında, konut satış hasılatı ile kira gelirin belli bir bölümü arsanın eski sahibiyle paylaşılacaktır.

Konut için satılabilir alan: 140.000 m²

Toplam Konut Sayısı : 975

Ticari alan için TKA: 50.000 m²

Ticari alan kira geliri (İş GYO payı): 19-22 mn TL

isgyo.com.tr



İŞ GYO





MANZARA
ADALAR

TOPKAPI İNİSTANBUL KONUT PROJESİ



Topkapı Bölgesi:

- ✓ İstanbul'un önemli noktalarına kolay ulaşım,
- ✓ Merkezi konum,
- ✓ Yeni gayrimenkul projeleri ile gelişen kentsel dönüşüm,
- ✓ Kuzey bölgesinde endüstri yoğun iken güney bölgesinde konutlar yoğunluktadır.







Perkins+Will Global tarafından tasarlanmıştır.



Lokasyon : Topkapı, İstanbul

Portföye giriş tarihi : Aralık, 2013

Yatırım Modeli: Proje, NEF ile %50-50 hasılat ve maliyet paylaşımı modeliyle geliştirilmektedir.

Toplam Geliştirme maliyeti* : 1,15 milyar TL

Satılabilir alan (Konutlar)*: 214.000 m²

Satılabilir alan (Ticari)*: 7.000 m²

**Projeyle ilişkin toplam büyüklükler.*



1. Proje
İstanbul GALA

3. Proje



Toplam Konut Sayısı ≈ 2.600

2. Proje
İstanbul LOKAL

4. Proje

İş GYO payı için proje tahminleri*

- ❖ **Geliştirme maliyeti:** 575 mn TL
- ❖ **Satış Hasılatı:** 800 mn TL
- ❖ **Net kar:** 225 mn TL



**İSGYO'nun projedeki payı %50'dir.*

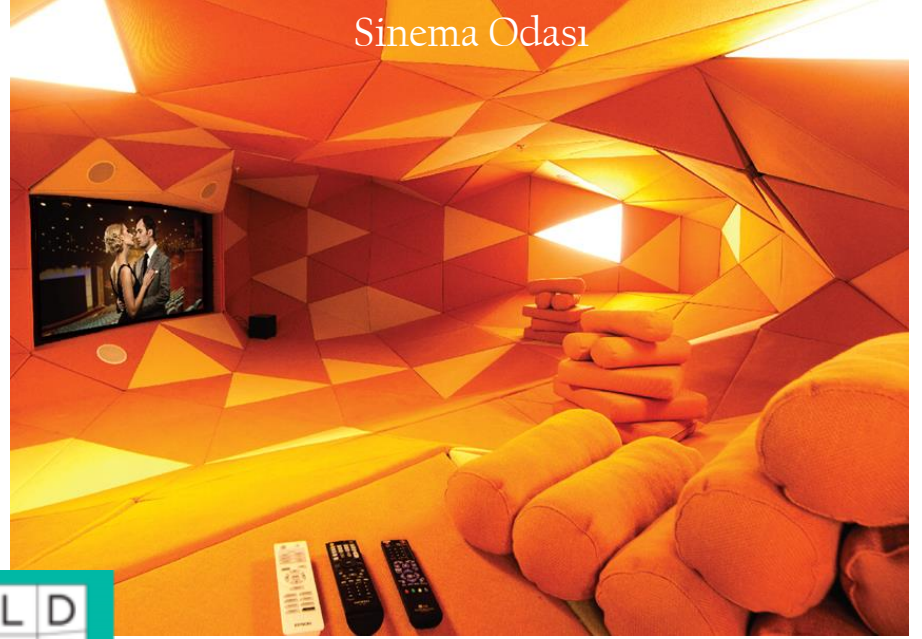
**İstanbul Konut projesi, 2015 yılında «Sign of the City Awards-En İyi Mimari Proje» ödülünün sahibi olmuştur.*



Basketbol Sahası



Sinema Odası



Misafir Odası



Karaoke Odası



İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ



Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje



**HOK tarafından tasarlanmıştır.*

- 1- TAO
- 2- ENISLER
- 3- BRSA
- 4- CMB
- 5- İS REİT
- 6- EMLAK REİT
- 7- HALKBANK
- 8- VAKIFBANK
- 9- ZIRAAT BANK



Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti: 275 mn TL

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 32.000 m²

Tahmini kira geliri beklentisi: 40 mn TL

KAR DAĞITIMI





- GYO'lar kar dağıtımı konusunda Borsa'da işlem gören diğer şirketlerle aynı mevzuata tabidir.
- İş GYO'nun kar dağıtım politikasına göre; kar dağıtım kararı alınması durumunda, dağıtılacak asgari tutar dağıtılabılır karın %30'u olarak belirlenmiştir.
- İş GYO, yıllar itibarıyla politikasında belirlenen oranın da üzerinde kar dağıtımını gerçekleştirmiştir.

Milyon, TL	2008	2009	2010	2011	2012	2013*	2014*	2015
Dönem Karı	53,1	60,3	60,9	67,0	65,4	247,9	328,8	555,9
Nakit Temettü	22,5	22,5	22,5	30,0	30,0	31,5	47,6	52,2
Pay başına temettü	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,07	0,07

3Ç2015 döneminde muhasebe politikasında yapılan değişiklik kapsamında 2013 ve 2014 yılı dönem karı yeniden düzenlenmiştir. 2013,2014 ve 2015 yıllarına ilişkin dönem karları yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışlarını da içermektedir.

Banka Kredileri ve Nakit Durumu



Banka Kredileri ve Nakit Durumu

Borçlanma Türü	Kullanılan Orijinal Kredi Tutarı (Mn)	Tarih	Maliyet	Vade	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (Mn)	TL Cinsinden Kalan Kredi Tutarı (Mn)*
Avro Kredi	€ 24,2	Ara.10	Euribor+350 bps	10 yıl	€ 12,10	38,6 TL
Dolar Kredi	\$75	Eki.13	Libor +425 bps	10 yıl	\$70,6	205,9 TL
TL Krediler	273,0 TL	Ara.2013-Nis.2015	11,75%-11,90%	4-6 yıl	233,0 TL	233,0 TL
1. Tahvil İhracı	100,0 TL	Nis.14	Gösterge+225 bps	2 yıl	100,0 TL	100,0 TL
2. Tahvil İhracı	100,0 TL	Tem.14	Gösterge+200 bps	2 yıl	100,0 TL	100,0 TL

* Faiz tahakkukları dahil edilmemiştir.

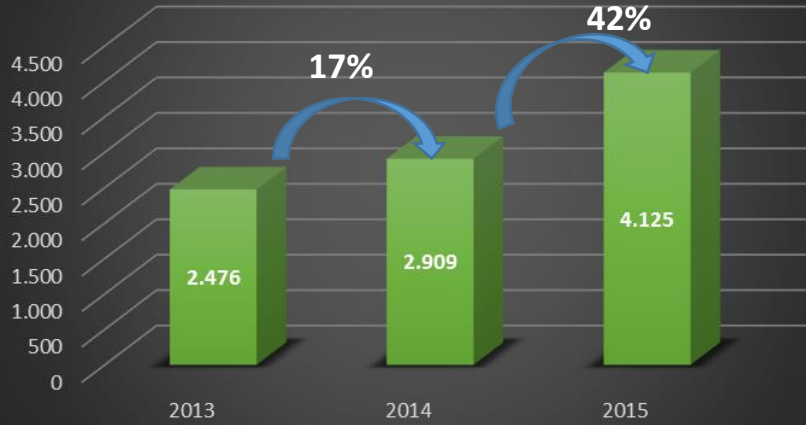


Nakit	124 TL
Toplam Banka Kredileri ve Tahviller	677 TL
Net Borç	553 TL

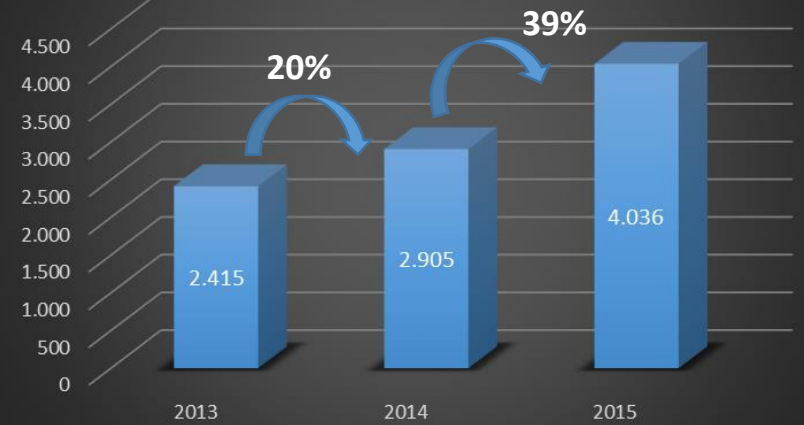
FİNANSALLAR



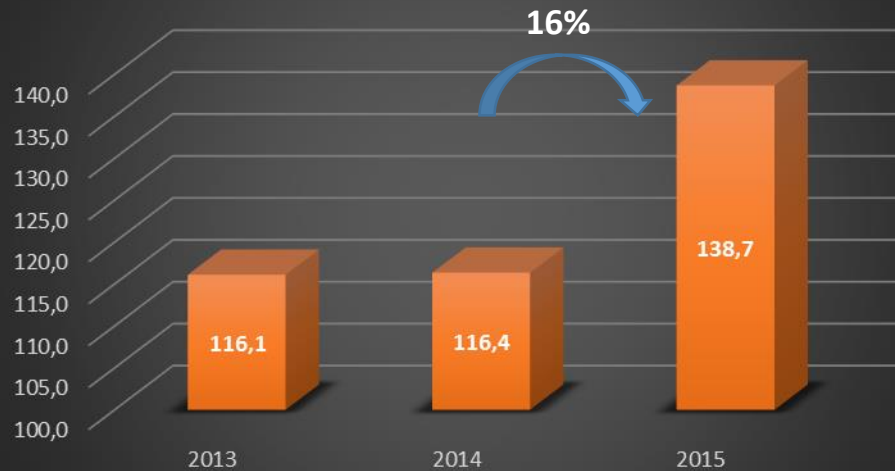
Toplam Aktif (mn TL)



Toplam Portföy (mn TL)



Toplam Kira Gelir (mn TL)



Milyon, TL	31.12.2015	31.12.2014	% Değişim
VARLIKLAR	4.125,2	2.908,9	42%
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>459,9</i>	<i>251,6</i>	<i>83%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>3.665,3</i>	<i>2.657,3</i>	<i>38%</i>
KAYNAKLAR	4.125,2	2.908,9	42%
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>556,0</i>	<i>67,1</i>	<i>729%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>778,6</i>	<i>581,3</i>	<i>34%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>2.790,6</i>	<i>2.260,5</i>	<i>23%</i>

Toplam bilanço borcunun;

- %53'lük kısmı finansal borçlardan,*
- %37'lik kısmı Ege Perla Karma Proje, İnistanbul Konut Projesi ile Manzara Adalar Karma Proje'nin ön satışları kapsamında konut alıcılarından alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır.*



Milyon, TL	Ocak- Ara. 2015	Ocak- Ara. 2014
Satış Gelirleri	222,0	234,1
Satışların Maliyeti	-62,1	-119,3
Brüt Kar/Zarar	159,9	114,7
Genel Yönetim Gideri	-15,2	-14,6
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri	-21,3	-3,6
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	486,0	267,6
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-17,2	-31,0
Esas Faaliyet Karı	592,2	333,2
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	0,0	0,8
Finansman Gideri Öncesi Kar	592,2	334,0
Finansman Gelirleri	3,5	0,0
Finansman Giderleri	-39,8	-5,6
Vergi Öncesi Kar	555,9	328,4
Vergi Gelir/Gideri	-	-
Dönem Karı/Zararı	555,9	328,4



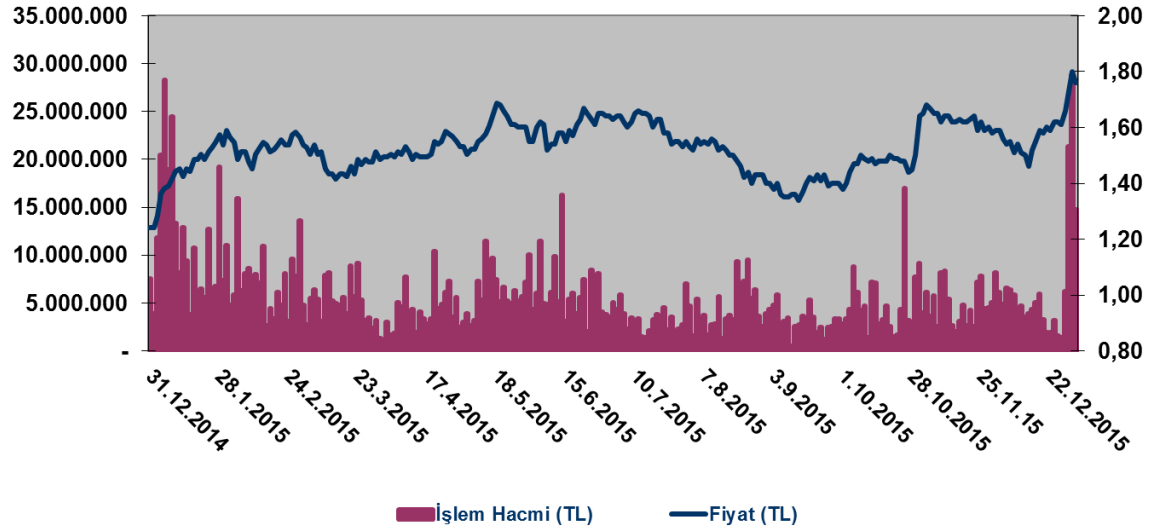
Finansallar (milyon TL)	Ocak- Ara. 2015	Ocak- Ara. 2014
Satış Gelirleri	222,0	234,1
<i>Satışların Maliyeti</i>	-62,1	-119,3
Brüt Kar/Zarar	159,9	114,7
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-15,2	-14,6
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-21,3	-3,6
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	486,0	267,6
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-17,2	-31,0
Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)	592,2	333,2
Net Dönem Karı	555,9	328,4
Brüt Kar Marjı	72%	49%
FVÖK Marjı	267%	142%
Net Kar Marjı	250%	140%



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

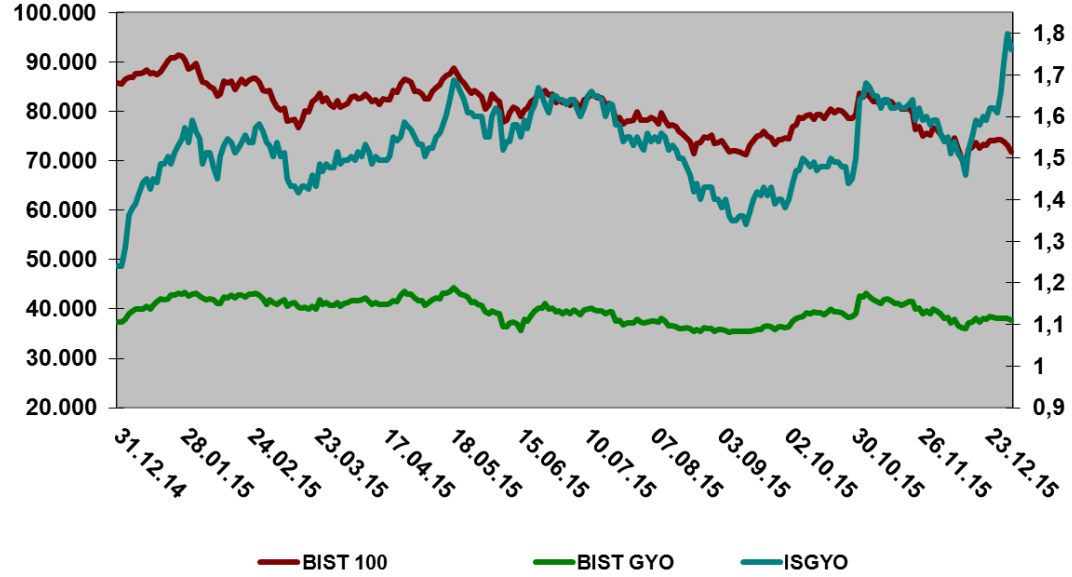


ISGYO	Günlük ortalama işlem hacmi	Fiyat Değişimi
2014	2,7 mn TL	14%
2015	5,7 mn TL	42%





BIST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



Hisse Performansı (%) 31.12.2015			
	Son 1 yıl	Son 3 yıl	Son 5 yıl
ISGYO	42%	64%	100%
GYO Endeksi	1%	-8%	5%
BİST 100	-16%	-8%	9%

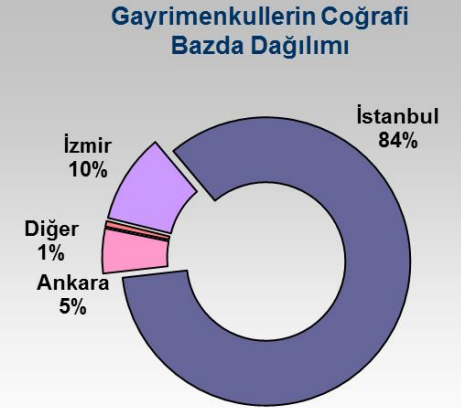
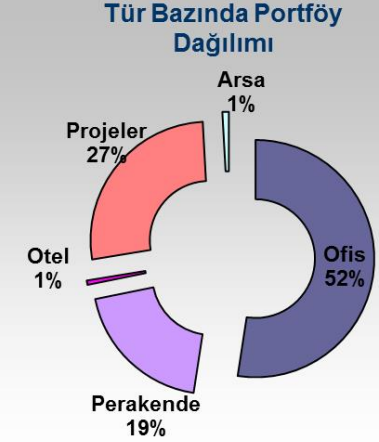


İŞ GYO PORTFÖY



Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerleri

Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri milyon TL	%
Gayrimenkul Projeleri	1.044,9	26,7%
TUTOM	760,4	19,4%
İş Kuleleri II&III	651,3	16,6%
Kanyon Alışveriş Merkezi	440,0	11,2%
Tuzla Karma	270,1	6,9%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	130,0	3,3%
Ankara İş Kulesi	118,0	3,0%
Real Hipermarket Binası	95,0	2,4%
Maslak Binası	94,0	2,4%
Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi	48,8	1,2%
Sirkeci Ofis Binası	47,0	1,2%
Ofis Lamartine	46,5	1,2%
Ankara-Ulus Ofis Binası	40,3	1,0%
Ankara-Kızılay Ofis Binası	34,9	0,9%
Arsalar	34,5	0,9%
Kapadokya Lodge Otel	22,9	0,6%
Antalya Ofis Binası	19,6	0,5%
Diğer	13,8	0,4%
Toplam	3.912	100%



GYO FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BAŞLICA DÜZENLEMELER



Gayrimenkul yatırım ortaklıkları(GYO):

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkullere dayalı projelere,
- Gayrimenkullere dayalı haklara,
- Sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen halka açık portföy yönetim şirketleridir.



GYO'lar Sermaye Piyasası Kurulu(SPK) tarafından yayımlanmış olan, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ne tabidir.

•GYO'lar sermayelerinin asgari %25'ini halka açmak zorundadır.

•GYO'lar gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı haklara ve gayrimenkule dayalı projelere aktif toplamlarının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadır.

•GYO'lar para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir. Bu kapsamda GYO'lar;

- hazine bonolarına, devlet tahvillerine, mevduata ve ters repo işlemlerine,
- hisse senetleri
- yatırım fonlarına yatırım yapabilir.

Başlıca diğer portföy sınırlamaları:

•GYO'lar yabancı gayrimenkullere, yabancı sermaye piyasası araçlarına ve faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere aktif toplamlarının en çok %49'u oranında yatırım yapabilir.

•Portföyde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmiş olmasına rağmen, üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz.



- GYO'lar gayrimenkullerinin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- GYO'lar portföylerinde yer alan gayrimenkul ve hakların değerlemesini, SPK tarafından listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketlerine yaptırmakla yükümlüdür.
- GYO'ların faaliyetlerinden dolayı elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden istisna olup, gelir vergisi stopaj oranı ise %0'dır.
- GYO'ların kar dağıtma zorunluluğu bulunmamaktadır.



Ayşegül Şahin Kocameşe

Grup Başkanı

Yatırımcılarla İlişkiler

Telefon : 0 212 325 23 50

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

Mine Kurt

Müdür Yardımcısı

Yatırımcılarla İlişkiler

Telefon : 0 212 325 23 50

E-posta : mine.kurt@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