



YATIRIMCI SUNUMU

30.09.2015



Gayrimenkul yatırım ortaklıkları(GYO);

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkullere dayalı projelere,
- Gayrimenkullere dayalı haklara,
- Sermaye piyasası araçlarına



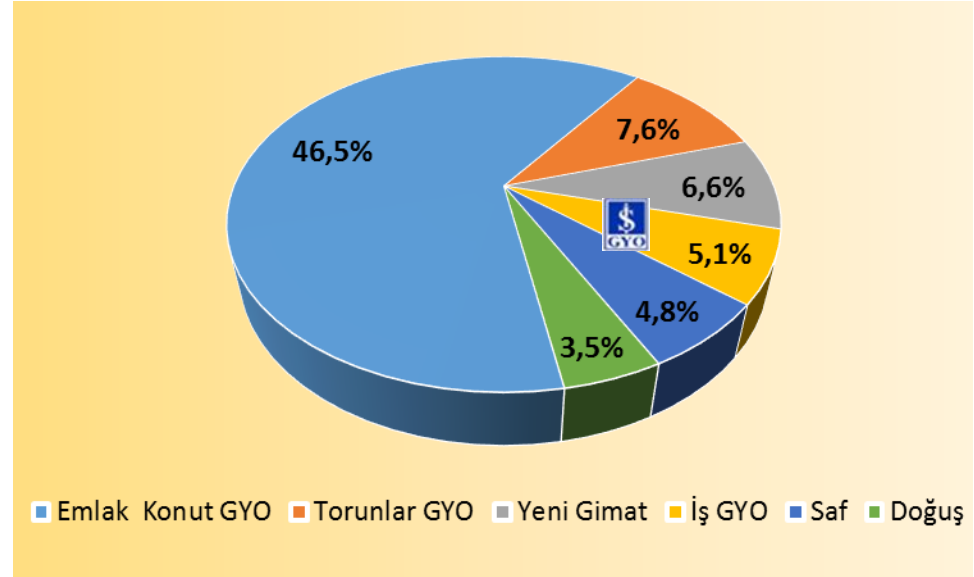
yatırım yapabilen halka açık portföy yönetim şirketleridir.





GYO'ların Piyasa Büyüklüğü

GYO'lar	30.09.2015 (mn \$)
Emlak Konut GYO	3.131
Torunlar GYO	510
Yeni Gimat	445
İş GYO	345
Saf	320
Doğuş	238
Diğer GYO'lar	1.743
TOPLAM	6.732





GYO FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BAŞLICA DÜZENLEMELER



Başlıca Düzenlemeler

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 aktif toplamının en çok %49'u oranında yatırım yapabilir. Bu kapsamda GYO'lar;
 - *hazine bonolarına, devlet tahvillerine, mevduata ve ters repo işlemlerine,*
 - *hisse senetleri ve 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.



Başlıca Düzenlemeler

- 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.



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



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

•İş GYO, aynı yıl içinde halka arzını tamamlamış ve BİST'de işlem görmeye başlamıştır.

30.09.2015 tarihi itibarıyla İş GYO;

• 345 milyon \$ piyasa değeri ile sektörün %5,1'ini temsil etmektedir.

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





Neden İŞ GYO?

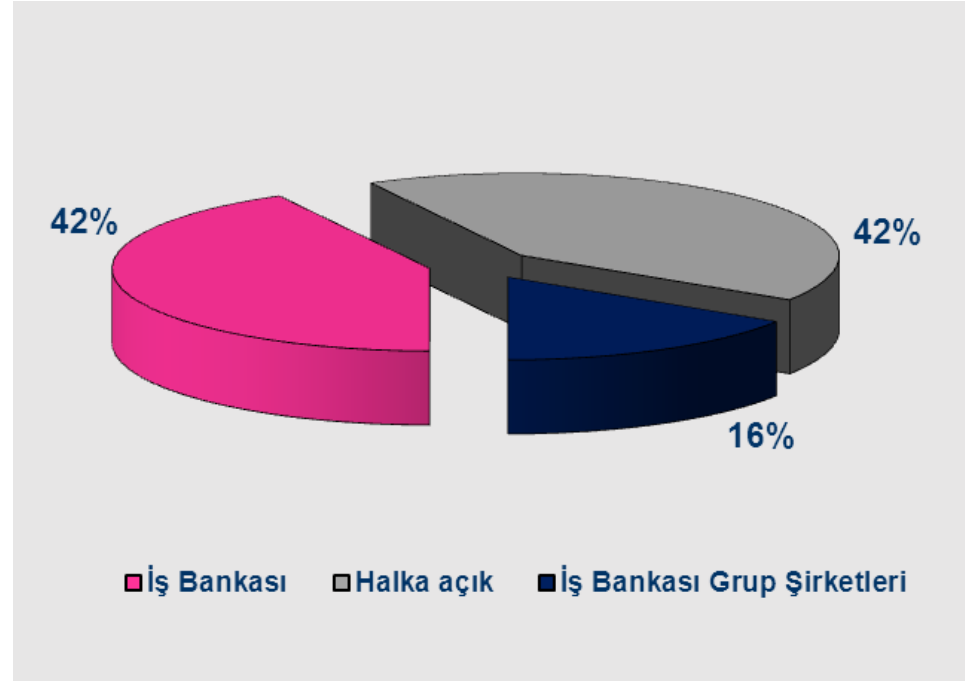
İŞ GYO;

- 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,
- Güçlü ortaklık yapısı,
- Güvenle özdeşleştirilen güçlü marka değeri ile öne çıkmaktadır.





Sermaye Yapısı



() Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK)'nin 30.09.2015 tarihli verilerine göre, Şirketin fiili dolaşımdaki paylarının sermayeye oranı %49'dur. Söz konusu oran üzerinden hesaplanan yabancı yatırımcı payı ise %29'dur.*



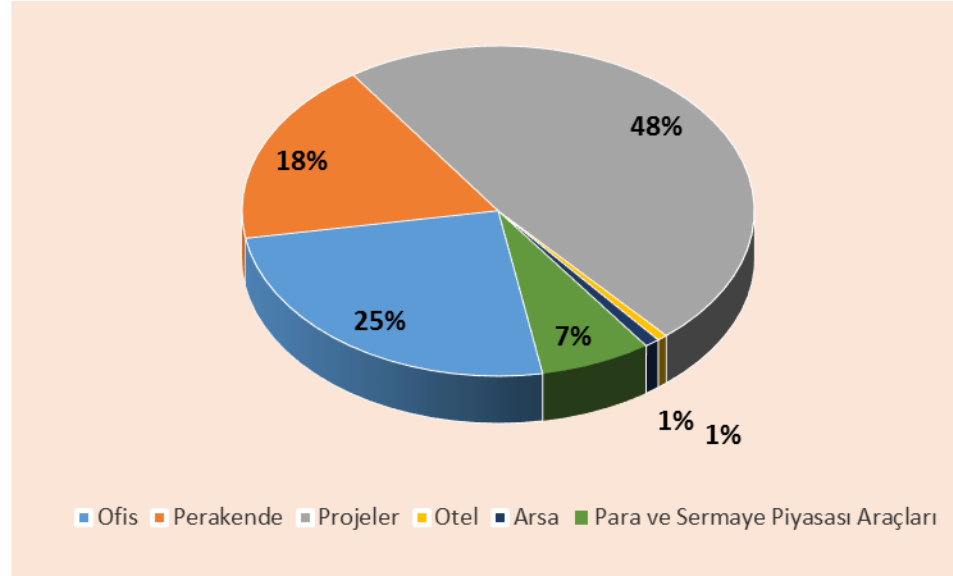
İŞ GYO PORTFÖY





Portföy Dağılımı

Toplam Portföy	mn \$	%
Gayrimenkul Portföyü	1.074	93%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	75	7%
Toplam Portföy Değeri	1.149	100%



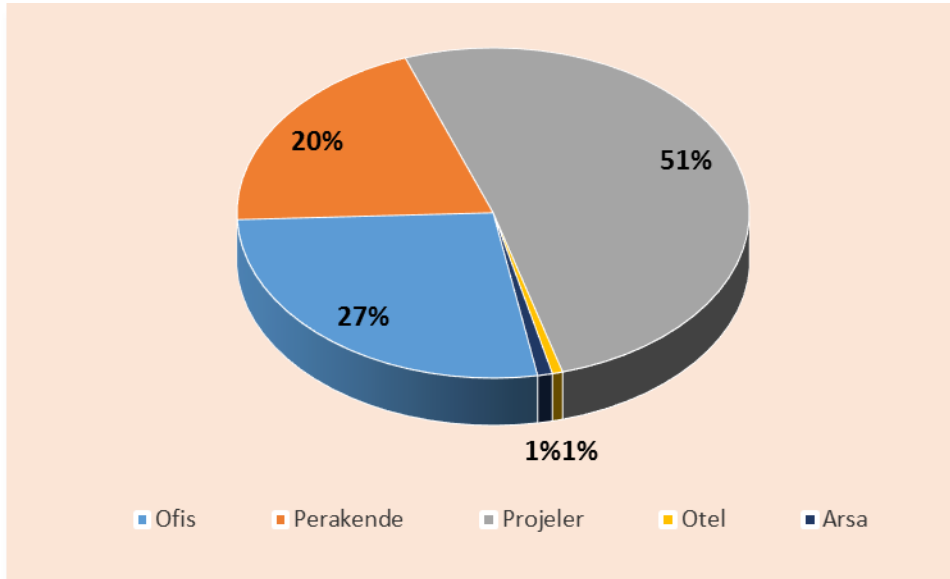
**Projeler; Tuzla Projeleri, Ege Perla Karma Proje, Manzara Adalar Karma Proje, Topkapı inistanbul Projesi ve İstanbul Finans Merkezi Projesi'nden oluşmaktadır.*



Gayrimenkul Portföyü



30.9.2015	mn \$
Projeler	551
Ofis	294
Perakende	212
Arsa	10
Otel	7
TOPLAM	1.074





İş GYO-Portföy





KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER





Ofis Yatırımları



Ofis Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değeri, mn \$	294,2
Toplam Kira Geliri, mn \$	25,2

➤ ***Kira geliri elde edilen taşınmazların yaklaşık %60'ı ofis sektöründe yer almaktadır.***

- İş Kulesi (Kule II&III)
- Ankara İş Kulesi
- Maslak Binası
- Ankara Ulus O.B.
- Ankara Kızılay O.B.
- Antalya O.B.
- Sirkeci O.B.
- Ofis Lamartine



İş Kuleleri (Kule II ve III)

*Şehrin merkezi iş alanında(MİA)
bulunan A sınıf ofis binaları*



Lokasyon : İstanbul

Kiralanabilir alan : 54.770 m²

Doluluk oranı : %100

Yıllık kira: 15,9 mn \$

Tamamlanma tarihi : 2000

Geliştirme maliyeti: 139,6 mn \$

**2014 yılı itibarıyla elde edilen
toplam kira:** 210,7 mn \$

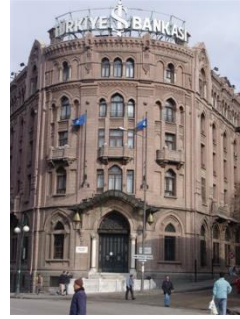


Ankara İş Kulesi- Maslak Binası-Ofis Lamartine



	Ankara İş Kulesi	Maslak Binası	Ofis Lamartine
Lokasyon	Ankara	İstanbul, Maslak	İstanbul, Taksim Meydanı
Kiralanabilir Alan	26.488	12.904	3.890
Yıllık Kira, \$ mn	3,0	1,5	0,7*
Doluluk	100%	100%	65%
Tamamlanma Tarihi	1999	2001	2013 Q2
Geliştirme Maliyeti \$ mn	70,0	21,5	13,0
2014 yılı itibarıyla elde edilen toplam kira	62,1	27,1	1,1

* %100 doluluk halinde yıllık kira geliri yaklaşık 1,3 mn \$ olması beklenmektedir.



	Ankara Ulus O.B	Ankara Kızılay O.B.	Antalya O.B.	Sirkeci O.B
Lokasyon	Ankara	Ankara	Antalya	İstanbul
Kiralanabilir Alan	6.194	5.175	3.353	4.170
Yıllık Kira, \$ mn	1,2	1,0	0,6	1,4
Doluluk	100%	100%	100%	100%
Alım tarihi	2004	2004	2004	2008
Alım maliyeti	14,1	12,0	5,9	17,3
2014 yılı itibarıyla elde edilen toplam kira	17,3	14,6	7,4	9,8



Perakende Yatırımları



- *Kira geliri elde edilen taşınmazların yaklaşık %40'ı perakende sektöründe yer almaktadır.*
- Kanyon Alışveriş Merkezi
- Marmara Park AVM
- Real Hipermarket
- Kule Çarşı

Perakende Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değeri, mn \$	211,7
Toplam Kira Geliri, mn \$	19,2



Kanyon AVM

•Eczacıbaşı İlaç ile %50-50 maliyet-gelir paylaşımı modeli ile şehrin MİA'sında geliştirilmiştir.

•2006 yılında tamamlanan "Kanyon Projesi"nin bünyesinde yer alan yarı açık alışveriş merkezidir.



Kiralanabilir alan : 38.940 m²

Tamamlanma tarihi : 2006

Doluluk oranı : %100

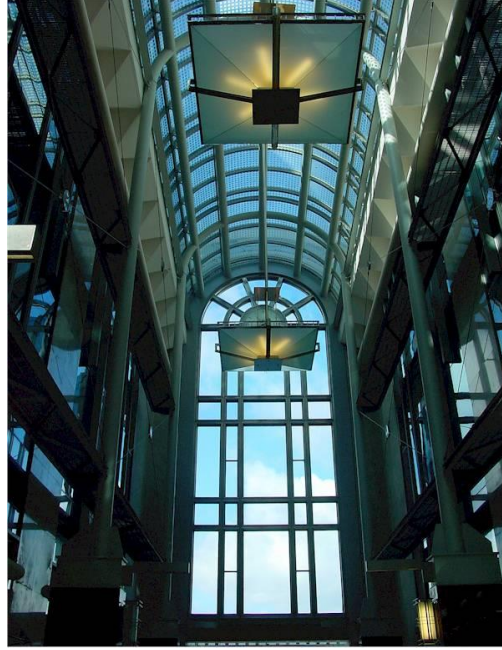
Lokasyon : İstanbul

Yıllık kira: 10,6 mn \$

2014 yılı itibarıyla elde edilen toplam kira: 109,1 mn \$



(* Kanyon AVM'nin mülkiyetinin yarısı Şirketimize aittir.



Kule Çarşı AVM

İş Kulelerinin altında yer alan alışveriş merkezi

Kiralanabilir alan : 3.618 m²

Tamamlanma tarihi : 2000

Doluluk oranı : %96

Lokasyon : İstanbul

Yıllık kira: 1,2 mn \$

Geliştirme maliyeti: 14,8 mn \$

2014 yılı itibarıyla elde edilen toplam kira: 23,5 mn \$





Real Hipermarket Binası

Şehrin yeni merkezlerinden Esenyurt'ta, konut projelerinin yoğunlaştığı bölgede bulunan hipermarket binası

Lokasyon : İstanbul

Kiralanabilir alan : 16.500 m²

Doluluk oranı : %100

Yıllık kira: 2,2 mn \$

Tamamlanma tarihi : 2007

Geliştirme maliyeti: 25,6 mn \$

2014 yılı itibarıyla elde edilen toplam kira: 18,9 mn \$

(*)Real Hipermarket binası İŞ GYO tarafından geliştirilmiştir.



Yatırım modeli : Yap-İşlet-Devret

Proje geliştirici : ECE/DWS*

Proje kapsamı : ECE/DWS, proje arsasının 72 yıllık üst kullanım hakkına sahiptir. (*Üst hakkı Haziran 2009'da devredilmiştir.*)

Alişveriş merkezi, üst hakkı süresinin sonunda İş GYO'ya devredilecektir.

Açılış tarihi : Ekim 2012

Yıllık kira geliri: 5 mn \$

**Deutsche Bank'ın yatırım şirketidir.*



Galaksi Temalı Alishveriş Merkezi



OTEL YATIRIMI





Kapadokya Lodge Otel

*Önemli turizm merkezlerinden
Kapadokya'da bulunan 4 yıldızlı
otel*

Lokasyon : Nevşehir

Kiralanabilir alan : 11.422 m²

Yıllık kira: 0,55 mn \$*

Alım tarihi : 2010

Alım maliyeti: 9,6 mn \$

**2014 yılı itibarıyla elde edilen
toplam kira:** 3 mn \$

**Tahmini beklenen kira geliridir. Yıllık kira, otel karından yıllık hasılatın %3'ünün düşülmesiyle hesaplanmaktadır.*





GAYRİMENKUL PROJELERİ





Geliştirilmekte Olan Projeler

Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi

Tuzla Karma Proje

Ege Perla Karma Proje

Manzara Adalar Karma Projesi

İstanbul Gala Konut Projesi

İstanbul Finans Merkezi Projesi



GELİŞTİRİLMEKTE OLAN PROJELER





Geliştirilmekte Olan Projeler

Geliştirilmekte Olan Projeler	Mn \$	%
Teknoloji ve Operasyon Merkezi*	260-265	26%
Tuzla Karma Proje	100-105	10%
Ege Perla Karma	130-135	14%
Kartal Manzara Adalar Karma Proje**	210-215	22%
Topkapı İstanbul Konut Projesi**	165-180	18%
İstanbul Finans Merkezi Projesi (IFM)	100-110	10%
Toplam	965-1.010	100%

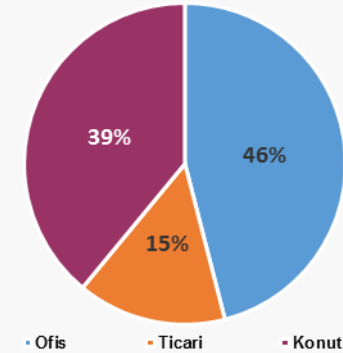


* Proje maliyetleri TL cinsinden olup, söz konusu maliyetler 30 Eylül 2015 \$/TL kuru ile USD'ye dönülmüştür.
(1\$=3,0433TL)



Ege
Perla

Tür Bazında Dağılım



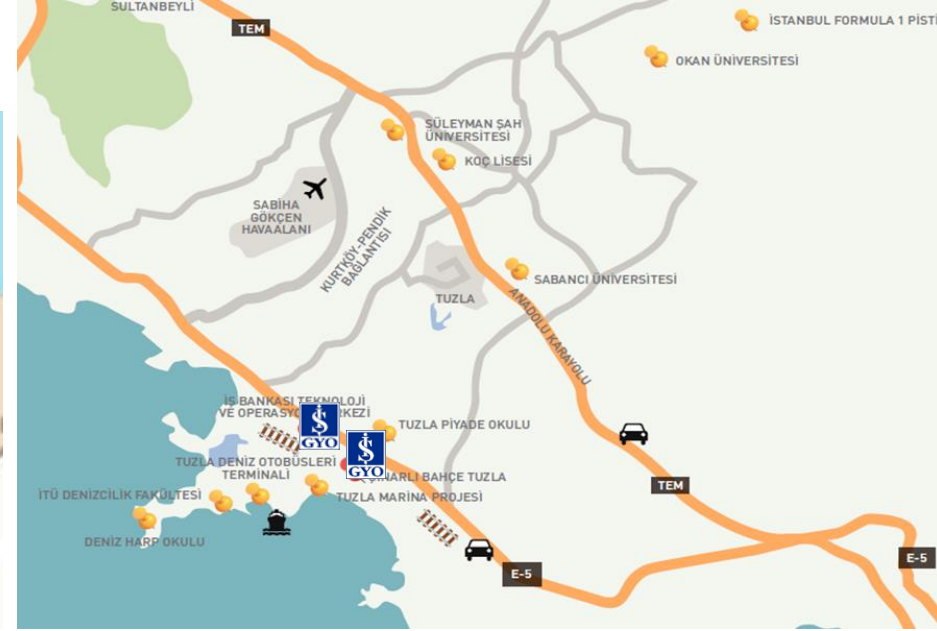


TUZLA PROJELERİ





Tuzla Projeleri



	Portföye Giriş Tarihi	Proje Adı
Parsel No 1	Ara.10	Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi
Parsel No 2	Ara.10	Tuzla Karma Proje



Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi



**SOM and Dizayn Grup tarafından tasarlanmıştır.*



Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi, 2015 yılı Sign Of The City ödülleriinde “En İyi Ofis” ödülüne layık görülmüştür.



Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi

Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Arsa büyüklüğü : 44.395 m²

Portföye giriş tarihi : 2010

Arsa değeri : 27,2 mn \$

Yatırım Modeli: Anahtar teslim proje.

T. İş Bankası için teknoloji ve operasyon merkezi geliştirilmektedir. Banka ile 25 yıllık kira sözleşmesi imzalanmıştır.



Projeye ilişkin beklentiler: (1)

Arsa dahil geliştirme maliyeti: 260-265 mn \$ (2)

Operasyon merkezi kiralanabilir alan: 184.500 m²

Yıllık kira geliri: 22-24 mn \$

(1) Tahmini veriler.

(2) 36 mn \$ tutarındaki kredi maliyeti dahil toplam geliştirme maliyetidir.



Tuzla Karma Proje

Lokasyon : Tuzla, İstanbul
Arsa büyüklüğü : 21.305 m²
Portföye giriş tarihi : 2010
Arsa değeri : 12,8 mn \$



Arsa üzerinde, kiralama amaçlı ticari alan ve ofisten oluşan karma proje geliştirilmektedir.

Projeye ilişkin beklentiler: (1)

Arsa dahil geliştirme maliyeti: 100-105 mn \$

Yıllık kira geliri: 6-6,5 mn \$

Kiralanabilir alan(ofis): 24.500 m²

Kiralanabilir alan(ticari): 8.600 m²

(1) Tahmini veriler.



TAMAMLANAN PROJE





Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi

Çınarlı
Bahçe
TUZLA

Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Teknoloji ve Operasyon Merkezi projesine 2 km uzaklıktadır.

Arsa büyüklüğü : 40.983 m²

Portföye giriş tarihi : 2009

Proje tamamlanma tarihi: Ağustos 2013



Satılabilir konut alanı: 56.484 m²

Toplam konut sayısı : 476



Projedeki bütün ünitelerin satışı tamamlanmıştır.



****Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi 2014 yılı Sign Of The City' ödülleriinde "En İyi Çok Katlı Tamamlanmış Proje" ödülüne layık görülmüştür.***



EGE PERLA KARMA PROJE





Ege Perla Karma Proje



Proje mimarı; Emre Arolat

Lokasyon : Konak, İzmir

Arsa büyüklüğü : 18.392 m²

Portföye Giriş Tarihi: 2010



Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti : 390-400 mn TL

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

Ege
Perla



Ege Perla Karma Proje





Projeye ilişkin beklentiler: ⁽¹⁾

AVM için kiralanabilir alan : 25.600 m²

AVM yıllık kira geliri : 20-22 mn TL

Ofis ve Konut

Toplam Satılabilir alan⁽²⁾ : 32.000 m²

Toplam ünitelerin satış karı ⁽³⁾ : 20-23 mn TL



(1) Tahmini veriler olup, güncellemeye açıktır.

(2) Ege Perla Karma Projenin ön satışlarına Kasım 2012 tarihinde başlanmıştır.

(3) Proje arsası İş Bankası'ndan satın almış olup, arsa bedeli karşılığında ünite satışından elde edilecek net karın %50'si İş Bankası ile paylaşılacaktır.



Ege Perla Karma Proje-Projeksiyon



Yatırım Stratejisi : Konut ve ofislerin satılıp, alışveriş merkezinin portföyde tutulması planlanmaktadır.

➤ **Toplam geliştirme maliyeti:** 390-400 mn TL

➤ **Ünite satışlarından elde edilecek net karın paylaşımından sonra;**

- ✓ **Alışveriş merkezi için kalan maliyet** ≈160 mn TL
- ✓ **Alışveriş merkezinin yıllık kira geliri** : 20 mn TL
- ✓ **Geri ödeme süresi (ort.)** ≈ 8 yıl





Ege Perla Karma Proje





KARTAL MANZARA ADALAR KARMA PROJESİ



MANZARA
ADALAR



Kartal İlçesi;

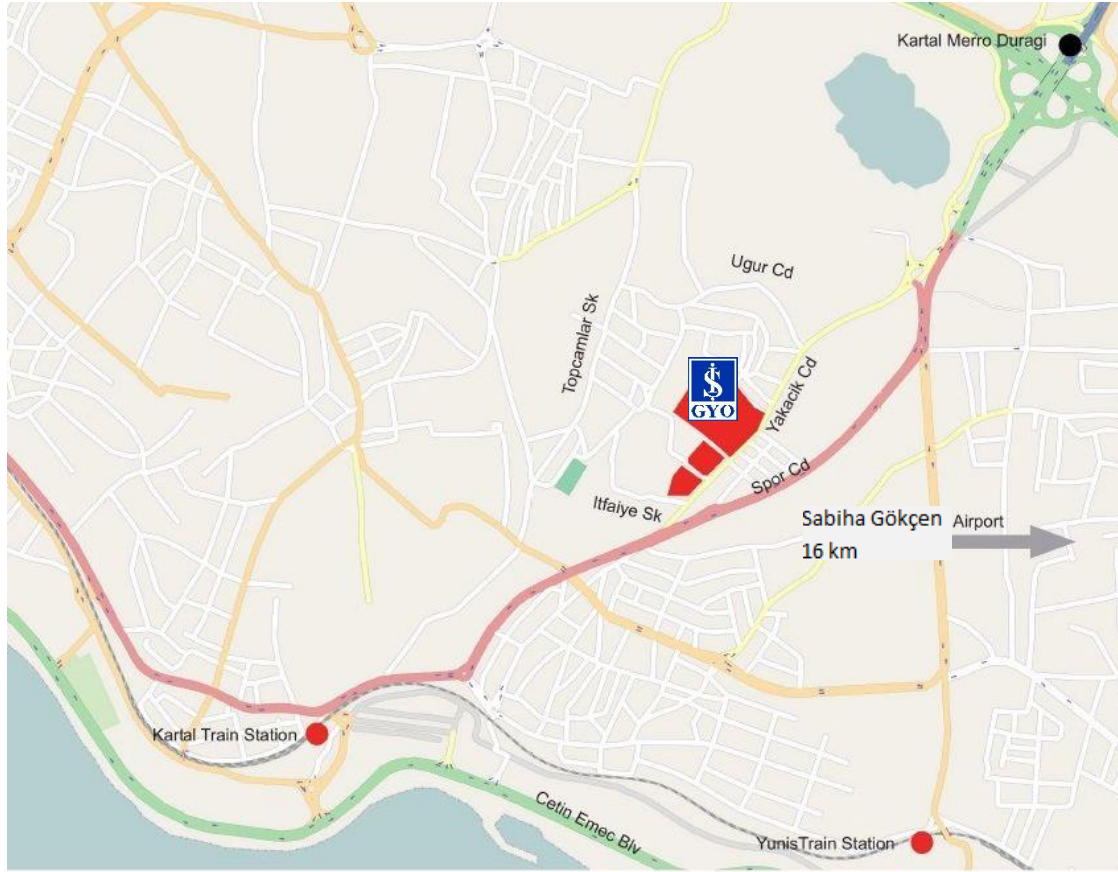
- ✓ *Asya yakasının gelişmekte olan bölgelerinden,*
- ✓ *Kentsel dönüşüm bölgelerinden,*
- ✓ *Kolay ulaşım ile geleceğin ticari merkezlerinden biri olmaya aday.*



Manzara Adalar

Proje arsası:

- ✓ E5 karayoluna yakın,
- ✓ Sahile 1,8 km uzaklıkta,
- ✓ Çevresinde adliye sarayı, hastane ve üniversiteler yer almakta,
- ✓ Sabiha Gökçen havaalanına 16 km uzaklıkta,
- ✓ Her türlü kolay ulaşım imkanına sahip.



**Perkins&Eastman tarafından tasarlanmıştır.*



Manzara Adalar



Lokasyon : Kartal, İstanbul

Portföye giriş tarihi : Haziran, 2008

Proje modeli : Hasılat paylaşım modeli.

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



Tahmini Toplam Geliştirme Maliyeti(arsa hariç): 640-660 mn TL

Konut satış hasılatı*: 750-800 mn TL

Toplam satılabilir konut alanı: 140.000 m²

Ticari ünite kira geliri*: 30-35 mn TL

Toplam kiralanabilir alan: 50.000 m²

**Tahmini veriler*



TOPKAPI İNİSTANBUL KONUT PROJESİ





Topkapı İstanbul Konut Projesi





Topkapı İstanbul Konut Projesi



Lokasyon : Topkapı, İstanbul

Portföye giriş tarihi : Aralık, 2013

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

Satılabilir alan (Konutlar için): 214.000 m²

Satılabilir alan (Ticari Üniteler): 7.000 m²

Tahmini Toplam Geliştirme Maliyeti*: 1-1,1 mn TL

**Projenin tamamına ilişkin, kredi maliyeti dahil toplam maliyettir. ISGYO'nun projedeki payı %50'dir.*



İş GYO payı için proje tahminleri*

- ❖ **Geliştirme maliyeti:** : 500-550 mn TL ⁽¹⁾
- ❖ **Satış Hasılatı:** 700-800 mn TL
- ❖ **Net kar:** 200-250 mn TL
- ✓ **Kar marjı:** %25-30



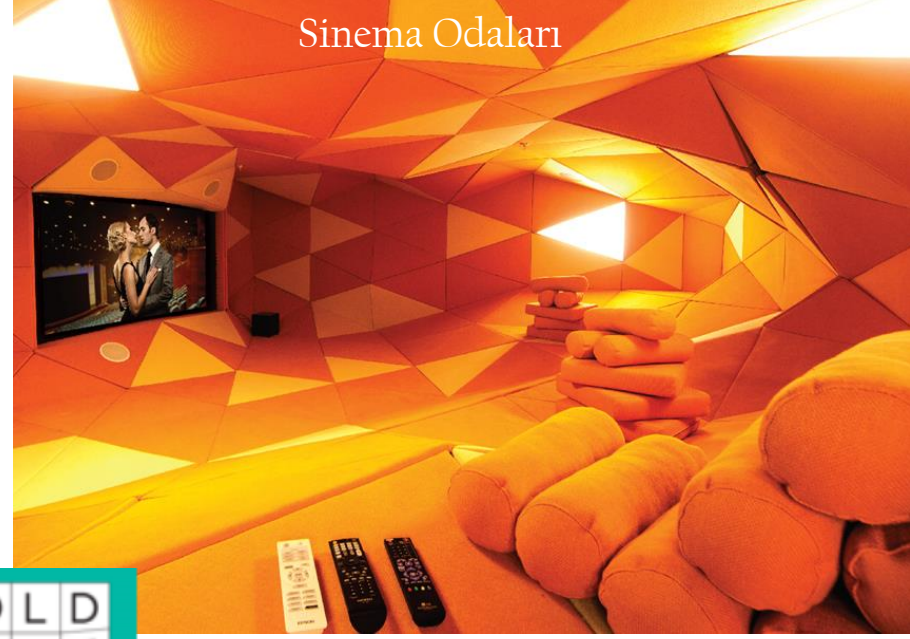
*ISGYO'nun projedeki payı %50'dir.

(1) Kredi maliyeti dahildir.

Basketbol Sahası



Sinema Odaları



FOLD
HOME

Misafir Odası



Karaoke Odası





İSTANBUL FİNANS MERKEZİ PROJESİ



İstanbul Finans Merkezi Projesi

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



Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje



Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti: 100-110 mn \$

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 32.000 m²

Tahmini kira geliri beklentisi: 9-11 mn \$



Portföy ve Kira Geliri





Kira Geliri Projeksiyonu



2019 yılı için Kira Geliri		
\$ mn	Mevcut Kira	2019
Kira Geliri	\$45	\$90-95

**IFM'de yer alan ofislerin belli bir bölümünün satıldığı varsayılmıştır.*

***Kartal Manzara Adalar Karma Projesinin ve IFM projesinin tam dolulukla 2020 yılında faaliyete geçeceği öngörüldüğünden, projeksiyonda kısmi kira dikkate alınmıştır.*





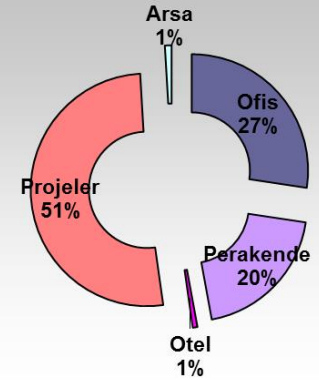
Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerleri

Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri mn \$	%
Gayrimenkul Projeleri	551,0	51,3%
İş Kuleleri II&III	179,4	16,7%
Kanyon Alışveriş Merkezi	128,2	11,9%
Ankara İş Kulesi	35,3	3,3%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	35,0	3,3%
Maslak Binası	27,0	2,5%
Real Hipermarket Binası	26,6	2,5%
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi	17,7	1,6%
Ofis Lamartine	14,6	1,4%
Sirkeci Ofis Binası	12,2	1,1%
Ankara-Ulus Ofis Binası	10,4	1,0%
Arsalar	9,7	0,9%
Ankara-Kızılay Ofis Binası	9,7	0,9%
Kapadokya Lodge Otel	7,1	0,7%
Antalya Ofis Binası	5,7	0,5%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3,3	0,3%
Çınarlı Bahçe Konutları**	0,8	0,1%
Toplam	1.074	100%

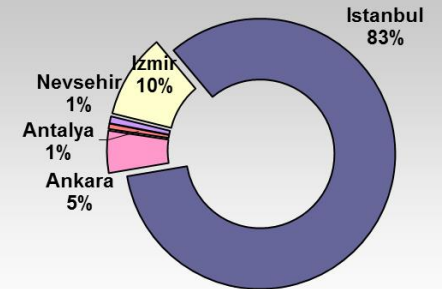
* 30.09.2015 tarihli TCMB \$ alış kuru kullanılmıştır.

** Projede yer alan ticari ünitelerin ekspertiz değeridir.

Tür Bazında Portföy Dağılımı



Gayrimenkullerin Coğrafi Bazda Dağılımı





Kira Gelirleri

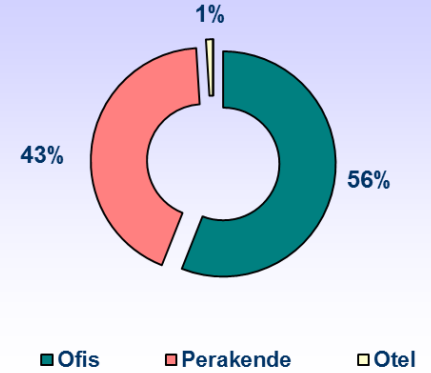
Gayrimenkuller	Yıllık Kira Geliri-mn \$	%
İş Kuleleri II&III	15,9	31,9%
Kanyon Alışveriş Merkezi	10,5	23,0%
Marmara Park Alışveriş Merkezi*	5,0	10,0%
Ankara İş Kulesi	3,0	6,7%
Real Hipermarket Binası	2,2	4,1%
Maslak Ofis Binası	1,5	3,5%
Sirkeci Ofis Binası	1,4	3,1%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	1,2	2,9%
Kule Çarşısı Alışveriş Merkezi	1,2	2,8%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	1,0	2,4%
Ofis Lamartine	0,7	1,4%
Antalya Ofis Binası	0,6	1,3%
Kapadokya Lodge Otel	0,4	1,2%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	0,2	0,4%
Toplam	44,8	100%

(*) Üst hakkının devrine ilişkin gelir tahakkukudur.

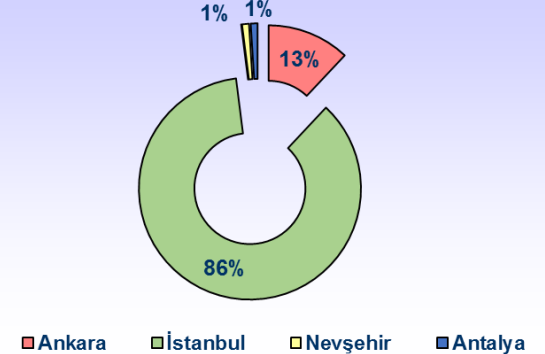
Yıllık toplam kira geliri KDV dahil 53 milyon \$'dır. (30.09.2015 tarihli TCMB \$ alış kuru kullanılmıştır.)

***Kira para birimi dağılımı: %34 \$, %5 Euro ve %61 TL.**

Kira Gelirlerinin Tür Bazında Dağılımı



Kira Gelirlerinin Coğrafi Dağılımı



*Ağustos ayında satışı gerçekleşen Güneşli Operasyon Binası'ndan, 2015 yıl sonuna kadar kira geliri elde etmeye devam edilecek olup, yıllık kira bedeli yaklaşık 2,4 mn \$'dır.



KAR DAĞITIMI





Kar Dağıtımı

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

Milyon, TL	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Dönem Karı	53,1	60,3	60,9	67,0	65,4	116,2	86,8
Dağıtılabilir Kar	50,3	46,6	44,7	64,1	62,2	111,2	83,2
Toplam Dağıtılan Kar	22,5	22,5	22,5	30,0	60,0	81,9	113,2
Dağıtılabilir Kara oranı %	45%	48%	50%	47%	96%	74%	136%
Temettü Şekli	Nakit	Nakit	Nakit	Nakit	Nakit ve Hisse	Nakit ve Hisse	Nakit ve Hisse
Nakit Temettü	22,5	22,5	22,5	30	30,0	31,5	47,6
Nakit Temettü Dağıtım Oranı %	45%	48%	50%	47%	48%	28%	57%

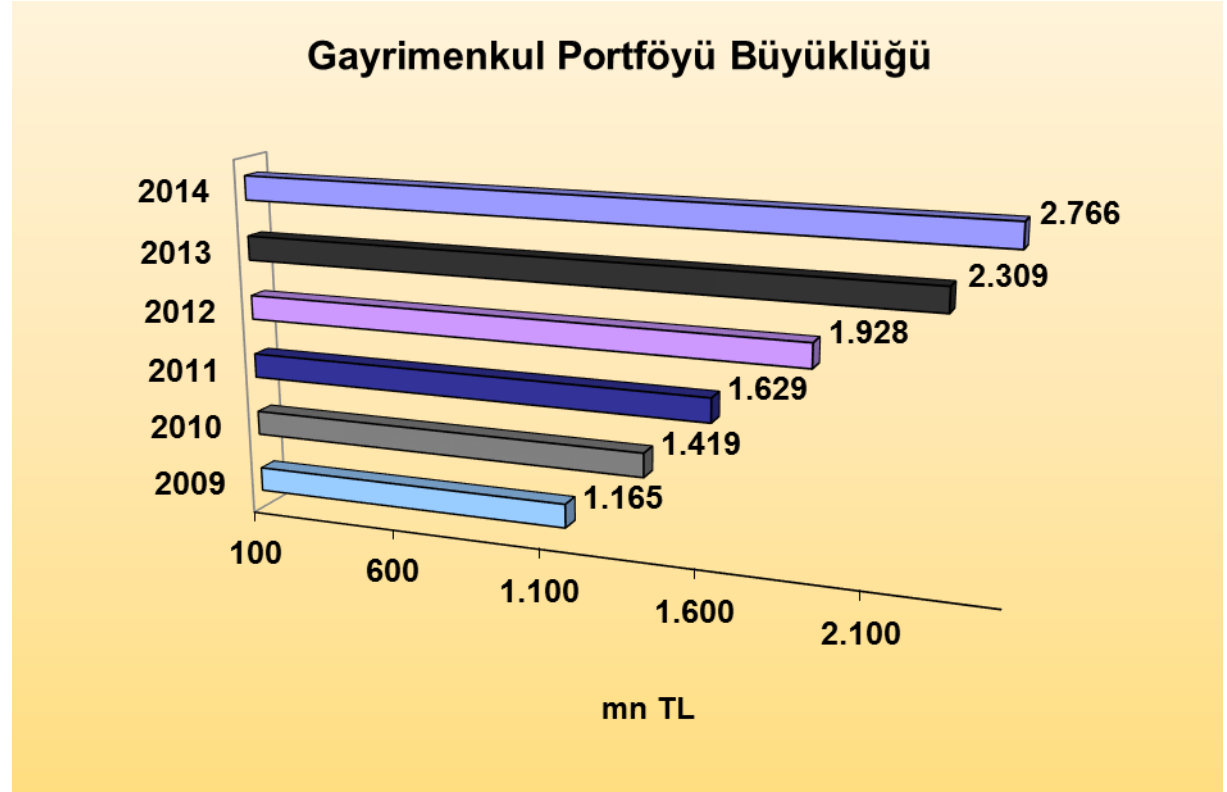


FINANSAL BİLGİLER





Gayrimenkul Portföyünün Gelişimi



İŞ GYO'nun gayrimenkul portföyü büyüklüğü 5 yıl içerisinde %137 artış göstermiştir.



Banka Kredileri ve Nakit Pozisyon

Borçlanma Türü	Orijinal Tutar (mn)	Tarih	Maliyet	Vade	Tutar Mn	USD Cinsinden Toplam Tutar Mn
Avro Kredi	€ 24,2	Ara.10	Euribor+350 bps	10 yıl	€ 14,60	\$16,4
Dolar Kredi	\$75	Eki.13	Libor +425 bps	10 yıl	\$75,0	\$75,0
TL Krediler	273,0 TL	Ara.2013 - Nis.2015	11,75%-11,90%	4-6 yıl	253,0 TL	\$83,1
1. Tahvil İhracı	100,0 TL	Nis.14	Gösterge+225 bps	2 yıl	100,0 TL	\$32,9
2. Tahvil İhracı	100,0 TL	Tem.14	Gösterge+200 bps	2 yıl	100,0 TL	\$32,9



Nakit	\$75
Toplam Borç	\$240
Net Borç	-\$165

CASH DEBT



Bilanço Kalemleri

Milyon, TL	30.9.2015	31.12.2014	% Değişim
VARLIKLAR	3.818,1	3.000,2	27%
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>539,8</i>	<i>251,7</i>	<i>114%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>3.278,3</i>	<i>2.748,5</i>	<i>19%</i>
KAYNAKLAR	3.818,1	3.000,2	27%
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>534,4</i>	<i>67,1</i>	<i>697%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>767,4</i>	<i>581,3</i>	<i>32%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>2.516,2</i>	<i>2.351,8</i>	<i>7%</i>

Toplam bilanço borcunun;

- %60'lık kısmı finansal borçlardan,
- %35'lik kısmı Ege Perla Karma Proje, Topkapı İnistanbul Konut Projesi ile Manzara Adalar Karma Proje'nin ön satışları kapsamında konut alıcılarından alınan sipariş avanslarından,
- %3'lük kısmı, Kartal arsasına ilişkin borç (36 milyon TL) tutarından oluşmaktadır.



Gelir Tablosu Kalemleri

Milyon, TL	Ocak-Eyl. 2015	Ocak- Eyl. 2014
Satış Gelirleri	179,9	197,2
Satışların Maliyeti	-55,5	-111,7
Brüt Kar/Zarar	124,4	85,5
Genel Yönetim Gideri	-10,7	-9,9
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri	-12,0	-0,4
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	162,7	23,5
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-18,1	-26,3
Esas Faaliyet Karı	246,4	72,5
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	-0,2	0,7
Finansman Gideri Öncesi Kar	246,2	73,1
Finansman Giderleri	-48,9	-4,3
Vergi Öncesi Kar	197,3	68,8
Vergi Gelir/Gideri	-	-
Dönem Karı/Zararı	197,3	68,8





Gelir Tablosu Kalemleri

Finansallar (milyon TL)	Ocak-Eyl. 2015	Ocak- Eyl. 2014
Satış Gelirleri	179,9	197,2
<i>Satışların Maliyeti</i>	-55,5	-111,7
Brüt Kar/Zarar	124,4	85,5
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-10,7	-9,9
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-12,0	-0,4
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	162,7	23,5
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-18,1	-26,3
Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)	246,4	72,5
Net Dönem Karı	197,3	68,8
Brüt Kar Marjı	69%	43%
FVÖK Marjı	137%	37%
Net Kar Marjı	110%	35%





HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

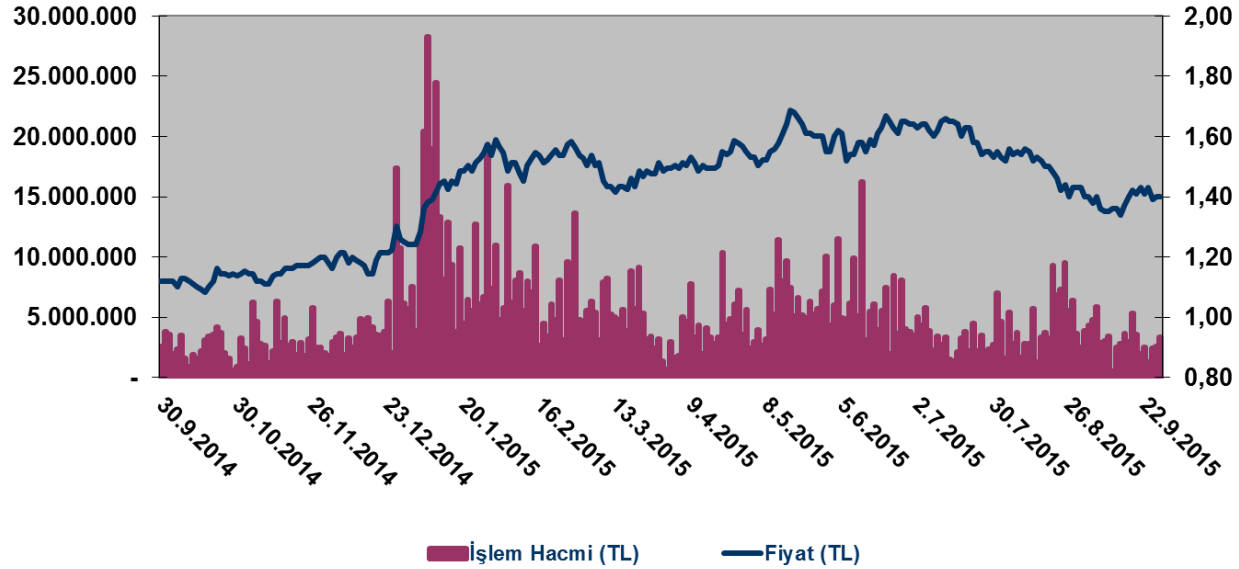




İşlem Hacmi



Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

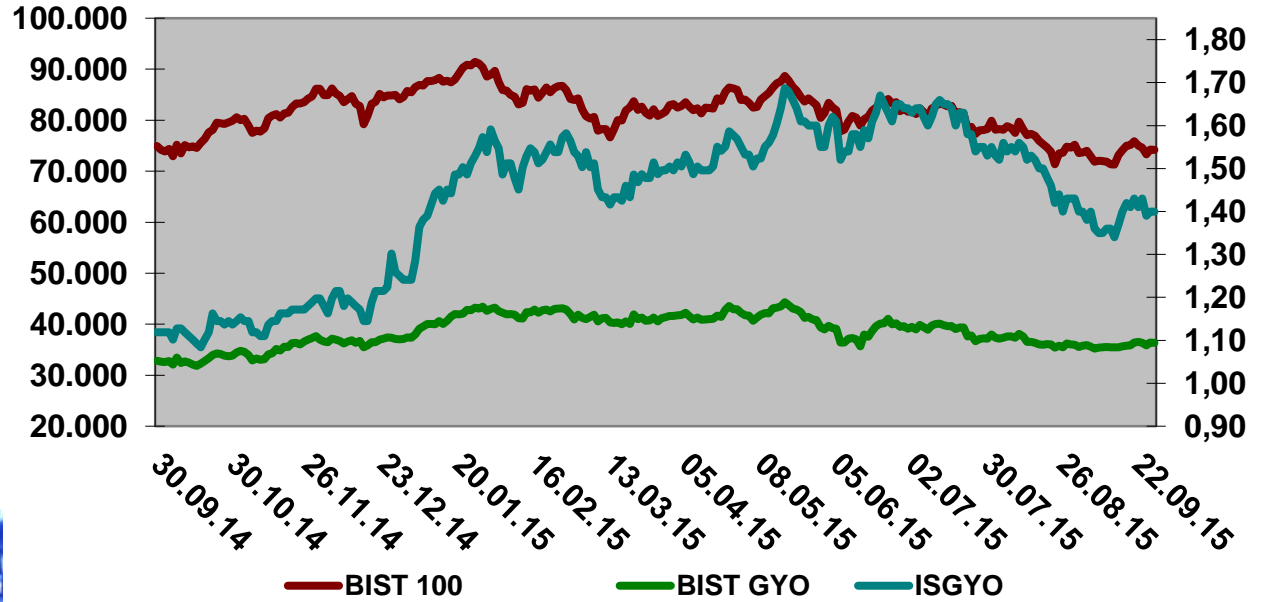


	Günlük ortalama işlem hacmi	Fiyat Değişimi
2014	1,2 mn \$	14%
Ocak-Eyl. 2015	1,9 mn \$	13%



Fiyat-Endeks Değişimi

BIST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



Hisse Performansı (%) 30.09.2015			
	Son 1 yıl	Son 3 yıl	Son 5 yıl
ISGYO	25%	46%	62%
GYO Endeksi	11%	2%	11%
BİST 100	-1%	12%	13%



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



Değişimin Mimarı