



YATIRIMCI SUNUMU

31.03.2015



Gayrimenkul yatırım ortaklıkları(GYO);

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



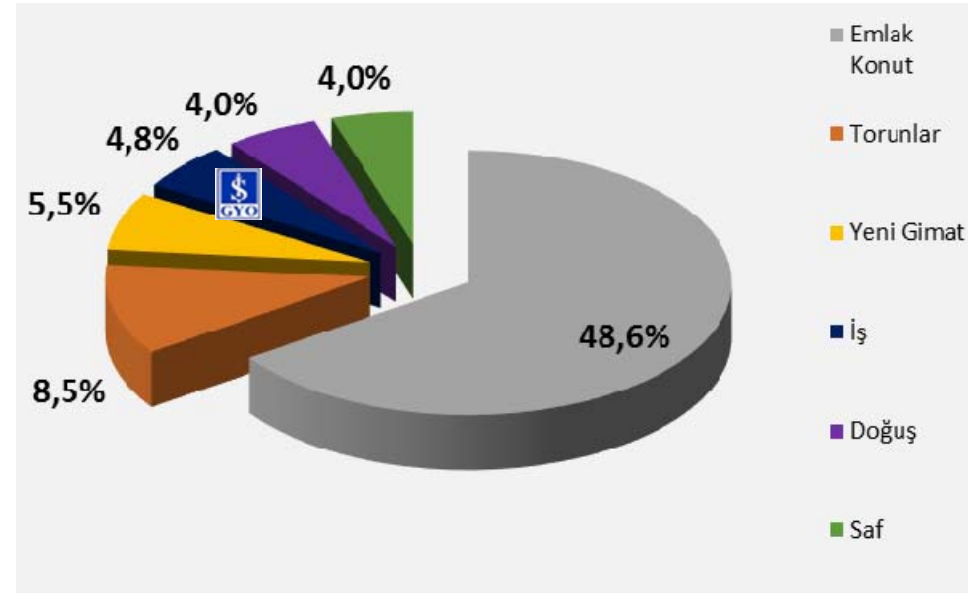
yatırım yapabilen halka açık portföy yönetim şirketleridir.





GYO'ların Piyasa Büyüklüğü

GYO'lar	31.03.2015 (mn \$)
Emlak Konut GYO	4.295
Torunlar GYO	749
Yeni Gimat	488
İş GYO	425
Doğuş	358
Saf	357
Diğer GYO'lar	2.171
TOPLAM	8.843





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 toplamının 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 toplamının 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.

31.03.2015 tarihi itibarıyla İş GYO;

• 425 milyon \$ piyasa değeri ile sektörün %4,8'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...

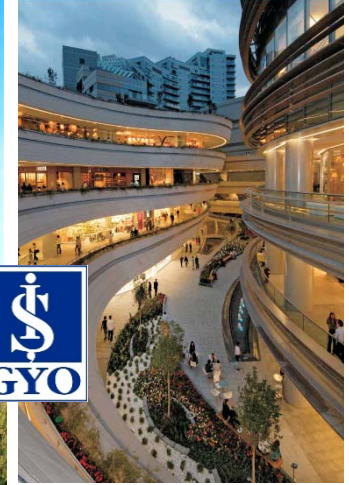




Neden İş GYO?

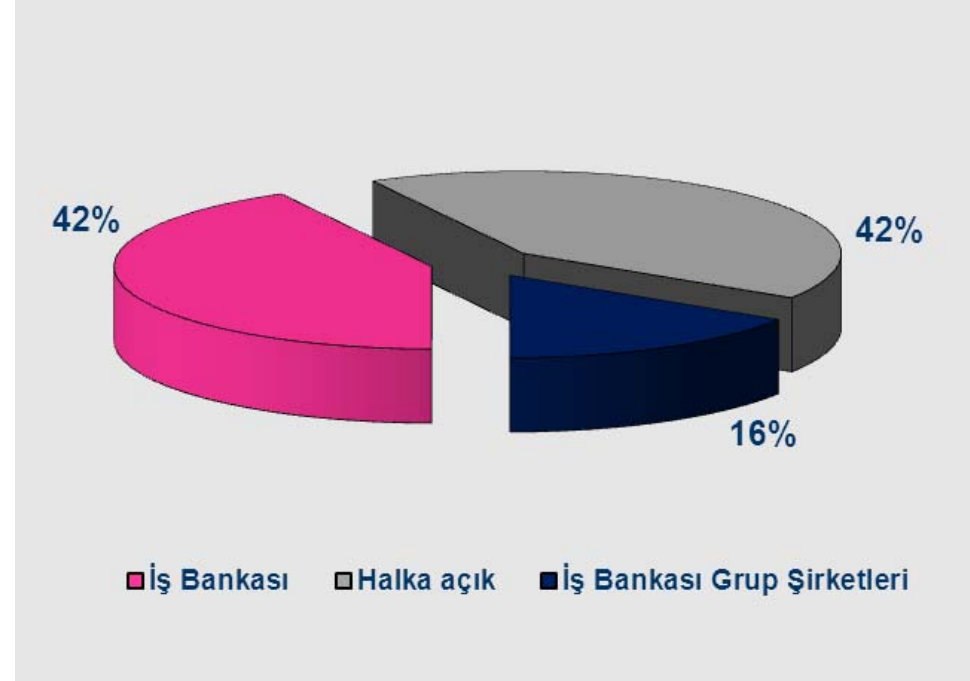
İş GYO;

- 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 31.03.2015 tarihli verilerine göre, Şirketin fiili dolaşımdaki paylarının sermayeye oranı %49'dur. Söz konusu oran üzerinden hesaplanan yabancı yatırımcı payı ise %37'dir.*



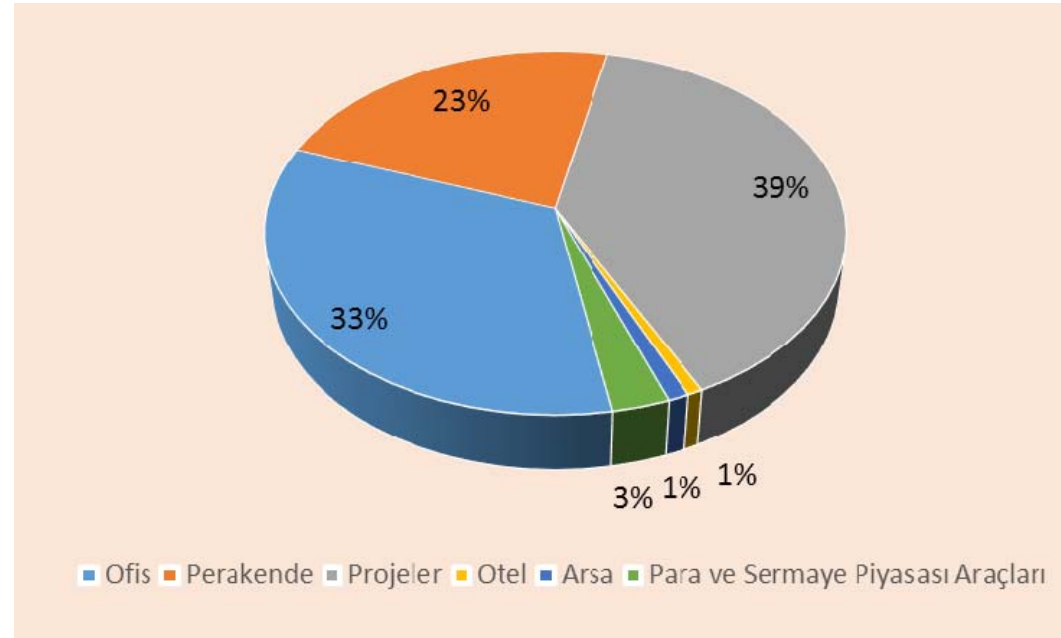
İŞ GYO PORTFÖY





Portföy Dağılımı

Toplam Portföy	mn \$	%
Gayrimenkul Portföyü	1.060	97%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	31	3%
Toplam Portföy Değeri	1.091	100%



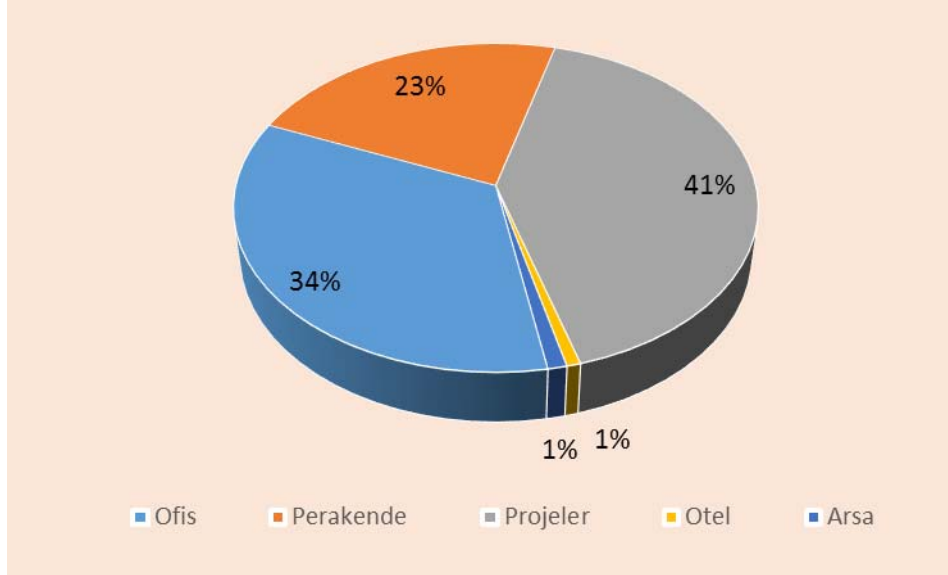
**Projeler; Tuzla Projeleri, Ege Perla Karma Proje, Manzara Adalar Karma Proje, Topkapı Konut Projesi ve İstanbul Finans Merkezi Projesi'nden oluşmaktadır.*



Gayrimenkul Portföyü



31.3.2015	mn \$
Projeler	431
Ofis	361
Perakende	246
Arsa	11
Otel	8
Konut	2
TOPLAM	1.060





İş GYO-Portföy





KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER





Ofis Yatırımları



Ofis Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değeri, \$ mn	361
Toplam Kira Geliri, \$ mn	29
Ortalama verim	8%

➤ **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.
- Güneşli 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	3,3	1,7	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.



İŞ GYO-Portföy



	Ankara Ulus O.B	Ankara Kızıllar O.B.	Antalya O.B.	Sirkeci O.B	Güneşli O.B.
Lokasyon	Ankara	Ankara	Antalya	İstanbul	İstanbul
Kiralanabilir Alan	6.194	5.175	3.353	4.170	20.805
Yıllık Kira, \$ mn	1,4	1,2	0,7	1,5	2,7
Doluluk	100%	100%	100%	100%	100%
Alım tarihi	2004	2004	2004	2008	2008
Alım maliyeti	14,1	12,0	5,9	17,3	29,7
2014 yılı itibarıyla elde edilen toplam kira	17,3	14,6	7,4	9,8	16,8



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	246
Toplam Kira Geliri, \$ mn	20
Ortalama Verim	8%



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: 11,5 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 : %95

Lokasyon : İstanbul

Yıllık kira: 1,4 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: 2,1 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.)

Alışveriş 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 Alışveriş Merkezi



OTEL YATIRIMLARI





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 \$

**Yıllık kira, otel karından yıllık hasılatın %3'ünün düşülmesiyle hesaplanmaktadır. Sözleşmede belirlenen minimum kira 0,3 mn \$'dır.*





GAYRİMENKUL PROJELERİ





Geliştirilmekte Olan Projeler

Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi

Tuzla Karma Proje

Ege Perla Karma Proje

Manzara Adalar Karma Projesi

Ruhsat Aşamasındaki Projeler

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Topkapı Konut Projesi



GELİŞTİRİLMEKTE OLAN PROJELER





Geliştirilmekte Olan Projeler

Geliştirilmekte Olan Projeler	Mn \$	%
Teknoloji ve Operasyon Merkezi*	240-270	31%
Tuzla Karma Proje	95-110	12%
Ege Perla Karma Proje	165-175	21%
Manzara Adalar Karma Projesi	280-310	36%
Total	780-865	100%

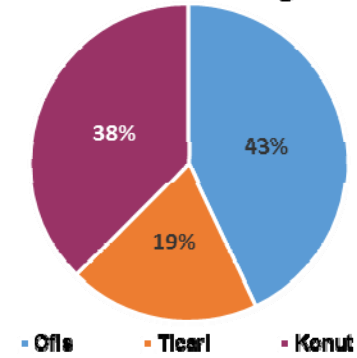


*Kredi maliyeti dahil geliştirme maliyetidir.



Ege
Perla

Tür Bazında Dağılım





TUZLA PROJELERİ





Tuzla Projeleri



	<i>Portföye Giriş Tarihi</i>	<i>Proje Adı</i>	<i>İnşaat Durum</i>	<i>Tamamlanma Tarihi</i>
<i>Parsel No 1</i>	<i>Ara.10</i>	<i>Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi</i>	<i>İnşaat devam ediyor</i>	<i>3Ç. 2015</i>
<i>Parsel No 2</i>	<i>Ara.10</i>	<i>Tuzla Karma Proje</i>	<i>İnşaat devam ediyor</i>	<i>3Ç. 2015</i>



Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi



**SOM and Dizayn Grup tarafından tasarlanmıştır.*



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: 240-270 mn \$ (2)

Operasyon merkezi kiralanabilir alan: 184.500 m²

Yıllık kira geliri: 20-24 mn \$

(1) Tahmini veriler.

(2) Borçlanma 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: 95-110 mn \$

Yıllık kira geliri: 6-7,5 mn \$

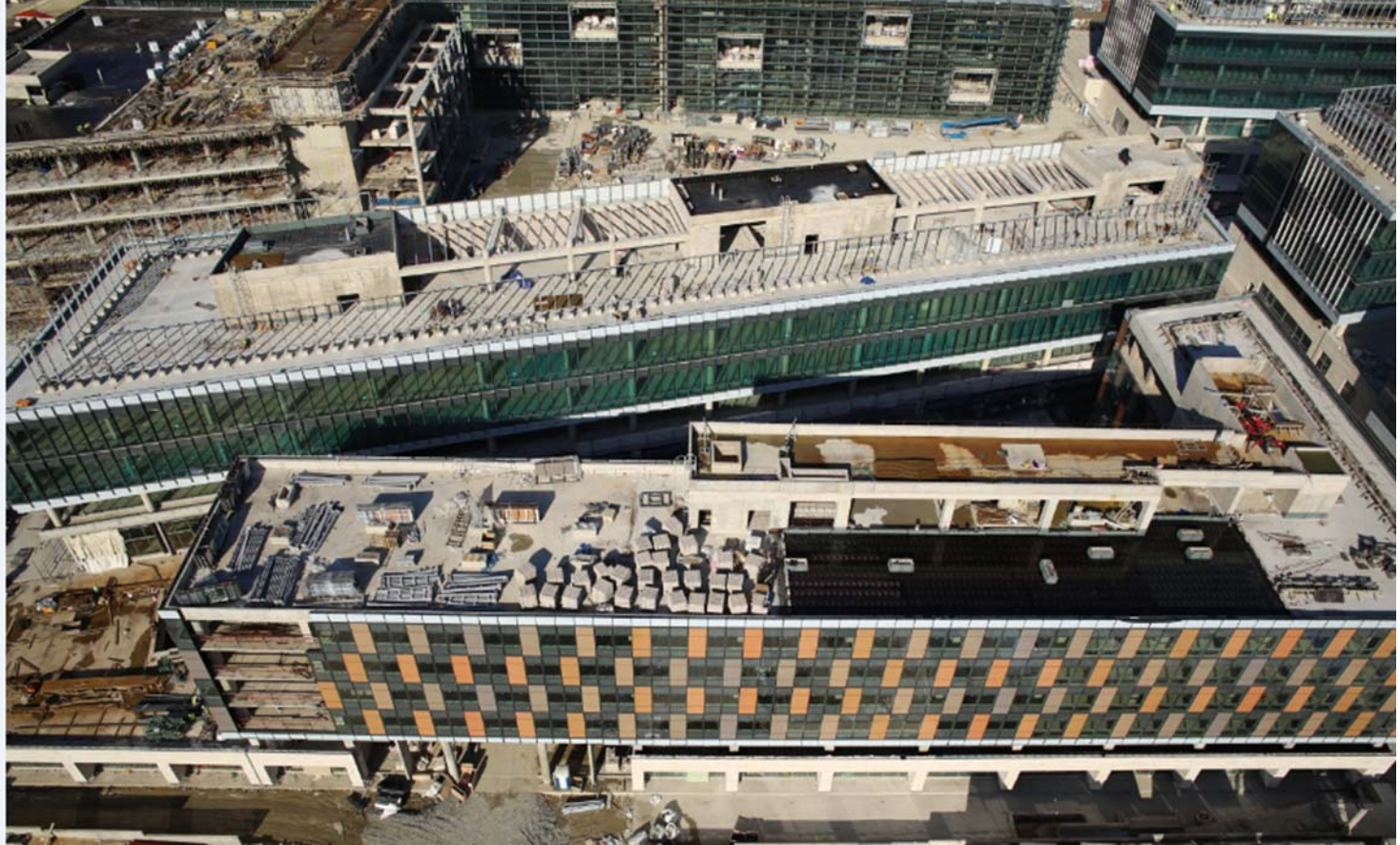
Kiralanabilir alan(ofis): 24.500 m²

Kiralanabilir alan(ticari): 8.600 m²

(1) Tahmini veriler.



Teknoloji ve Operasyon Merkezi & Tuzla Karma Proje





TAMAMLANAN PROJE





Çınarlı Bahçe Tuzla Konut Projesi



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

Satılan konut sayısı : 465



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



EGE PERLA KARMA PROJE

Ege
Perla



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 : 165-175 mn \$

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

Ege
Perla



Ege Perla Karma Proje





Ege Perla Karma Proje

Projeye ilişkin beklentiler: ⁽¹⁾

AVM için kiralanabilir alan : 25.600 m²

AVM yıllık kira geliri : 7-9 mn \$

Ofis ve Konut

Toplam Satılabilir alan⁽²⁾ : 32.000 m²

Toplam ünitelerin satış karı ⁽³⁾ : 10-15 mn \$



(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:** \$165-185 mn

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

✓ **Alışveriş merkezi için kalan maliyet:** 65-85 mn \$

✓ **Alışveriş merkezinin yıllık kira geliri:** 7-9 mn \$

✓ **Geri ödeme süresi (ort.) :** ≈ 9 yıl





Ege Perla Karma Proje





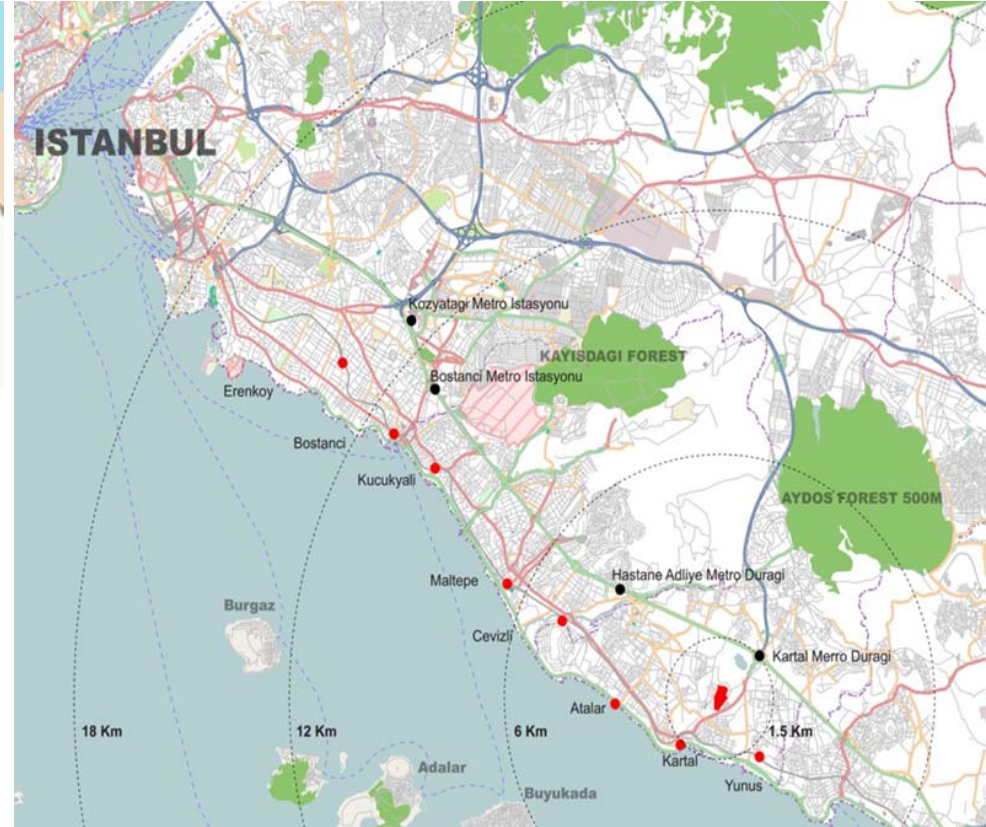
KARTAL MANZARA ADALAR KARMA PROJESİ



MANZARA
ADALAR



Manzara Adalar

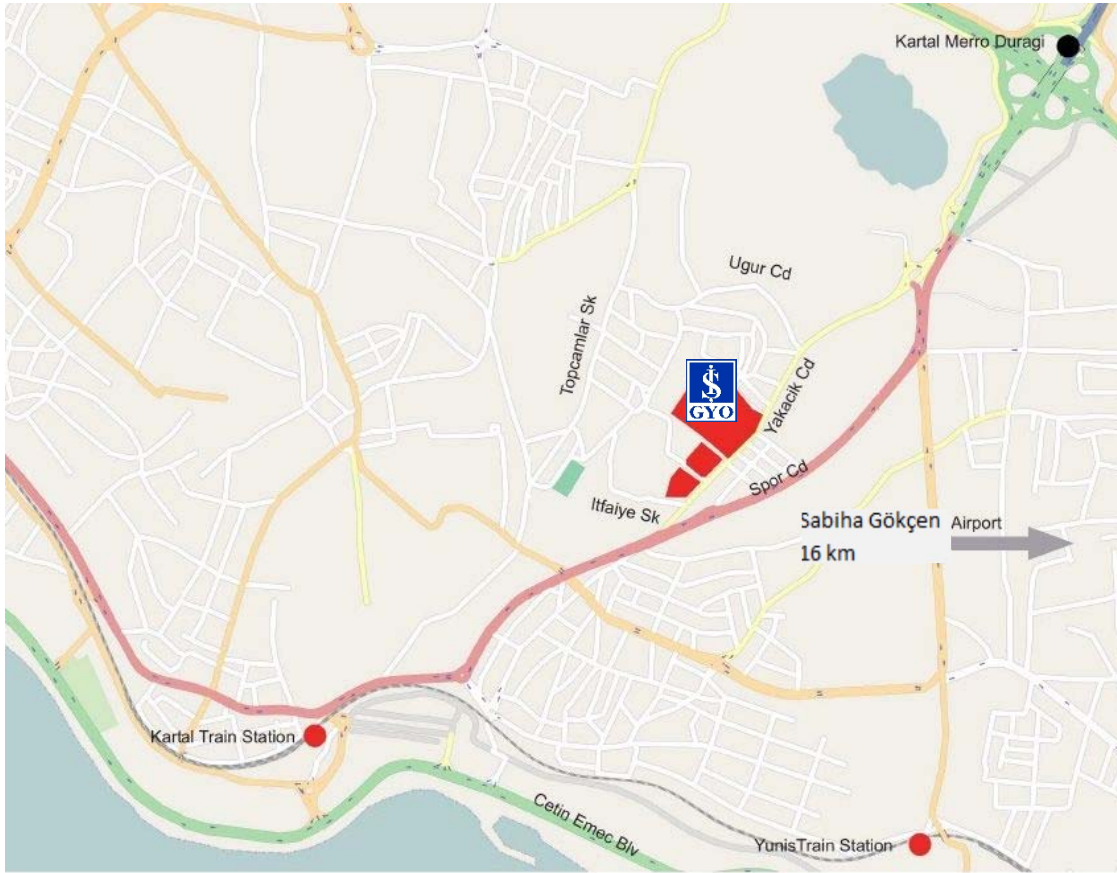


Kartal İlçesi;

- ✓ *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): 280-310 mn \$

Konut satış hasılatı*: 280-320 mn \$

Toplam satılabilir konut alanı: 140.000 m²

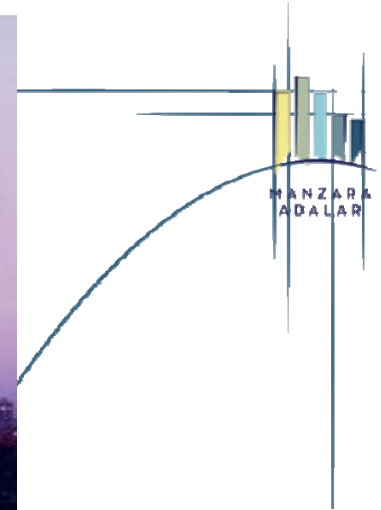
Ticari ünite kira geliri*: 10-13 mn \$

Toplam kiralanabilir alan: 50.000 m²

**Tahmini veriler*



Manzara Adalar





RUHSAT AŞAMASINDAKİ PROJELER





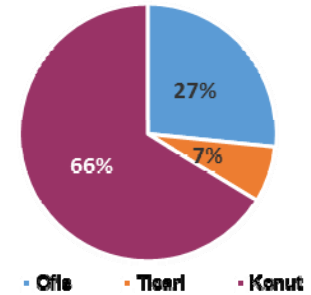
Ruhsat Aşamasındaki Projeler

Ruhsat Aşamasındaki Projeler	\$ Mn	%
Topkapı Konut Projesi*	200-225	65%
Istanbul Finans Merkezi Projesi (IFM)	110-120	35%
Toplam	310-345	100%

*İş GYO'nun projedeki payı %50 olup, söz konusu tahmini geliştirme maliyetine kredi maliyeti dahildir.



Tür Bazında Dağılım





TOPKAPI KONUT PROJESİ



Lokasyon : Topkapı, İstanbul

Portföye giriş tarihi : Aralık, 2013

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



Perkins+Will Global tarafından tasarlanmıştır.

Tahmini Toplam Geliştirme Maliyeti*: 400-450 mn \$

- Projenin tamamına aittir. ISGYO payı %50'dir.
- Kredi maliyeti dahildir.



İş GYO payı için proje tahminleri*

- ❖ **Geliştirme maliyeti:** : 200-225 mn \$⁽¹⁾
- ❖ **Satış Hasılatı:** 300-325 mn \$
- ✓ **Kar marjı:** %25-30

(1) Kredi maliyeti dahildir.

*Tahmini verilerdir.





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: 110-120 mn \$

Tahmini kiralabilir/satılabilir alan: 33.000 m²

Tahmini kira geliri beklentisi: 9-12 mn \$



Portföy ve Kira Geliri





Kira Geliri Projeksiyonu

Devam Eden Projeler Tamamlandıktan Sonra		
\$ mn	Mevcut Kira	2016
Kira Geliri	\$50	\$80-85

*TUTOM, Tuzla Karma Proje ve Ege Perla Alışveriş Merkezi'nde elde edilecek kira gelirini kapsamaktadır.

** Ege Perla AVM'nin tam dolulukla 2017 yılı içerisinde faaliyete geçeceği öngörüldüğünden, projeksiyonda AVM için kısmı kira alınmıştır.



Geliştirilmesi Planlanan Projeler Tamamlandıktan Sonra		
\$ mn	Mevcut Kira	2018
Kira Geliri	\$50	\$100-105

*IFM Projesi ve Kartal Manzara Adalar Karma Projesinde yer alan ticari ünitelerden elde edilecek gelirleri kapsamaktadır.

**IFM'de yer alan ofislerin yarısının satıldığı varsayılmıştır.

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

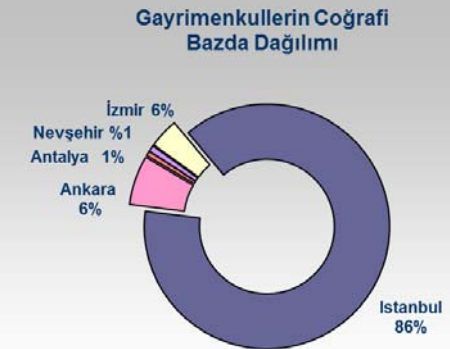
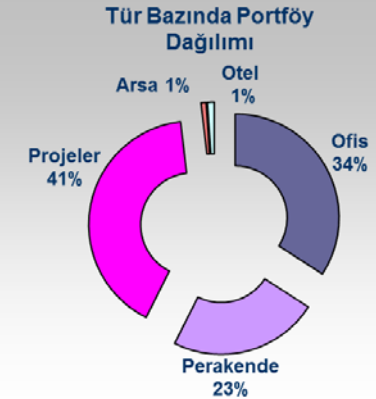


Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerleri

Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri mn \$	%
Gayrimenkul Projeleri	431,0	40,7%
İş Kuleleri II&III	209,2	19,7%
Kanyon Alışveriş Merkezi	149,4	14,1%
Ankara İş Kulesi	41,1	3,9%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	40,8	3,9%
Maslak Binası	31,5	3,0%
Real Hipermarket Binası	31,0	2,9%
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi	20,7	2,0%
Güneşli Ofis Binası	17,9	1,7%
Ofis Lamartine	17,0	1,6%
Sirkeci Ofis Binası	14,3	1,3%
Ankara-Ulus Ofis Binası	12,1	1,1%
Arsalar	11,3	1,1%
Ankara-Kızılay Ofis Binası	11,3	1,1%
Kapadokya Lodge Otel	8,2	0,8%
Antalya Ofis Binası	6,6	0,6%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	3,9	0,4%
Çınarlı Bahçe Konutları**	2,4	0,2%
Toplam	1.060	100%

* 31.03.2015 tarihli TCMB \$ alış kuru kullanılmıştır.

** Kalan konutların ekspertiz değeri





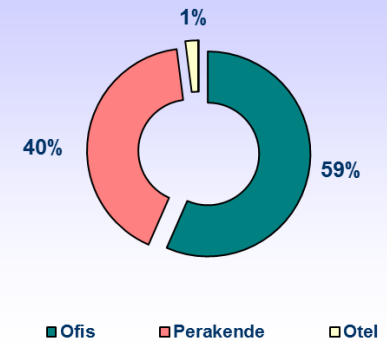
Kira Gelirleri

Gayrimenkuller	Yıllık Kira Geliri-mn \$	%
İş Kuleleri II&III	15,9	31,9%
Kanyon Alışveriş Merkezi	11,5	23,0%
Marmara Park Alışveriş Merkezi*	5,0	10,0%
Ankara İş Kulesi	3,3	6,7%
Güneşli Ofis Binası	2,7	5,3%
Real Hipermarket Binası	2,1	4,1%
Maslak Ofis Binası	1,7	3,5%
Sirkeci Ofis Binası	1,5	3,1%
Ankara-Ulus Banka Hizmet Binası	1,4	2,9%
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi	1,4	2,8%
Ankara-Kızılay Banka Hizmet Binası	1,2	2,4%
Ofis Lamartine	0,7	1,4%
Antalya Ofis Binası	0,7	1,3%
Kapadokya Lodge Otel	0,6	1,2%
Mallmarine Alışveriş Merkezi	0,2	0,4%
Toplam	49,9	100%

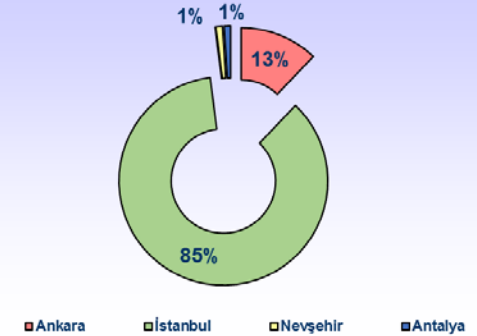
(*) Üst hakkının transferine ilişkin gelir tahakkukudur.
Yıllık toplam kira geliri KDV dahil 58,9 milyon \$'dır. (31.03.2015 tarihli TCMB \$ alış kuru kullanılmıştır.)

***Kira para birimi dağılımı: %40 \$, %5 Euro ve %55 TL.**

Kira Gelirlerinin Tür Bazında Dağılımı



Kira Gelirlerinin Coğrafi Dağılımı





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%

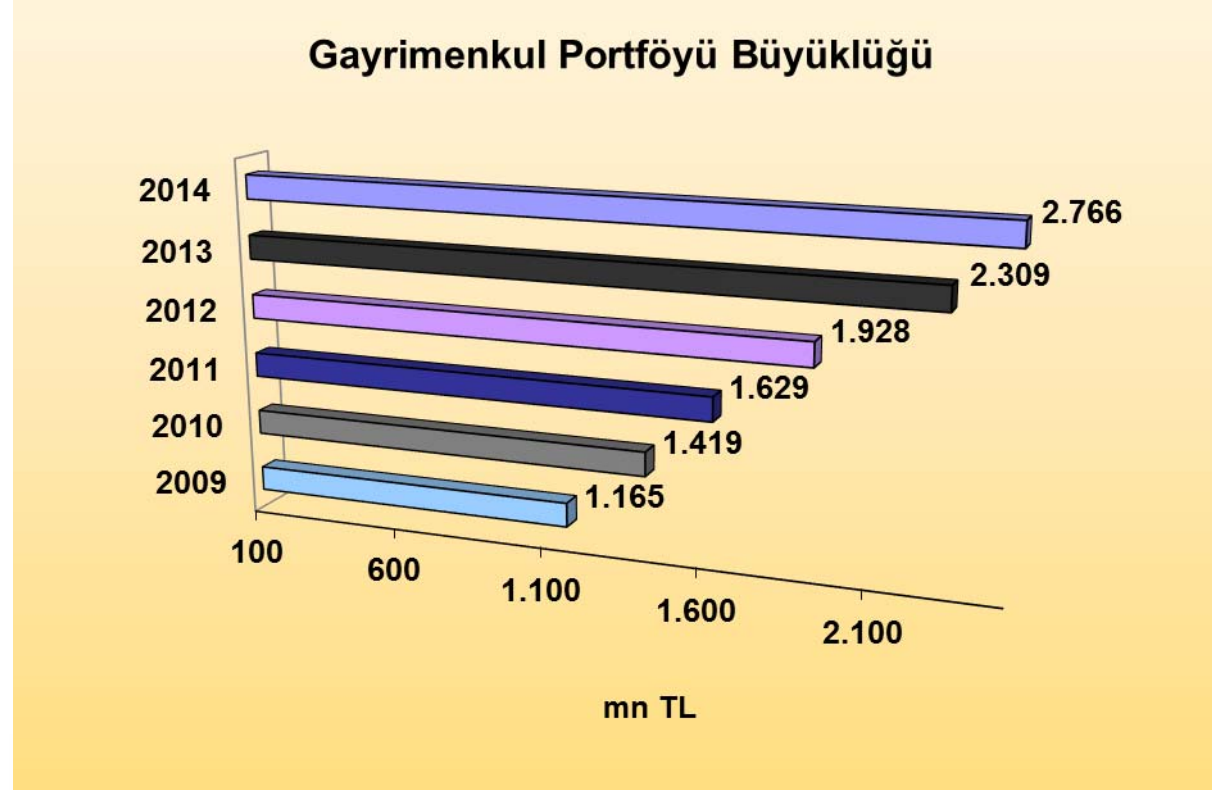


FINANSAL BİLGİLER





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
Oteller için kullanılan kredi	€ 24,2	Ara.10	Euribor+350 bps	10 yıl	€ 14,60	\$15,8
Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi için kullanılan kredi	\$69,4	Eki.13	Libor +425 bps	10 yıl	\$69,4	\$69,4
Topkapı Arsası için Kullanılan Kredi	120,0 TL	Ara.13	11,90%	4 yıl	120,0 TL	\$46,0
1. Tahvil İhracı	100,0 TL	Nis.14	Gösterge+225 bps	2 yıl	100,0 TL	\$38,3
2. Tahvil İhracı	100,0 TL	Tem.14	Gösterge+200 bps	2 yıl	100,0 TL	\$38,3



Nakit	\$31
Toplam Borç	\$208
Net Borç	-\$177

CASH DEBT



Bilanço Kalemleri

Milyon, TL	31.3.2015	31.12.2014	% Değişim
VARLIKLAR	1.958,1	1.859,8	5,3%
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>201,5</i>	<i>251,6</i>	<i>-19,9%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>1.756,6</i>	<i>1.608,2</i>	<i>9,2%</i>
KAYNAKLAR	1.958,1	1.859,9	5,3%
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>89,5</i>	<i>67,1</i>	<i>33,4%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>698,9</i>	<i>581,3</i>	<i>20,2%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>1.169,7</i>	<i>1.211,5</i>	<i>-3,5%</i>

Toplam bilanço borcunun;

- %72'lik kısmı finansal borçlardan,
- %21'lik kısmı Ege Perla Karma Proje ile Manzara Adalar Karma Proje'nin ön satışları kapsamında konut alıcılarından alınan sipariş avanslarından,
- %5'lik kısmı, Kartal arsasına ilişkin borç (36 milyon TL) tutarından oluşmaktadır.



Gelir Tablosu Kalemleri

Milyon, TL	Ocak-Mart 2015	Ocak- Mart 2014
Satış Gelirleri	34,9	31,3
Satışların Maliyeti	-10,3	-7,7
Brüt Kar/Zarar	24,6	23,6
Genel Yönetim Gideri	-8,7	-4,0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9,5	14,1
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-5,0	-12,9
Esas Faaliyet Karı	20,5	20,8
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	0,3	0,2
Finansman Gideri Öncesi Kar	20,8	21,1
Finansman Giderleri	-15,0	-2,8
Vergi Öncesi Kar	5,8	18,3
Vergi Gelir/Gideri	-	-
Dönem Karı/Zararı	5,8	18,3





Gelir Tablosu Kalemleri

Finansallar (milyon TL)	Ocak-Mart 2015	Ocak- Mart 2014
Satış Gelirleri	34,9	31,3
<i>Satışların Maliyeti</i>	-10,3	-7,7
Brüt Kar/Zarar	24,6	23,6
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-8,7	-4,0
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	9,5	14,1
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-5,0	-12,9
Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)	20,5	20,9
Faiz Amortisman Vergi Öncesi Kar (FAVÖK)	24,9	25,3
Net Dönem Karı	5,8	18,3
Brüt Kar Marjı	70%	76%
FVÖK Marjı	59%	67%
FVAÖK Marjı	71%	81%
Net Kar Marjı	17%	59%





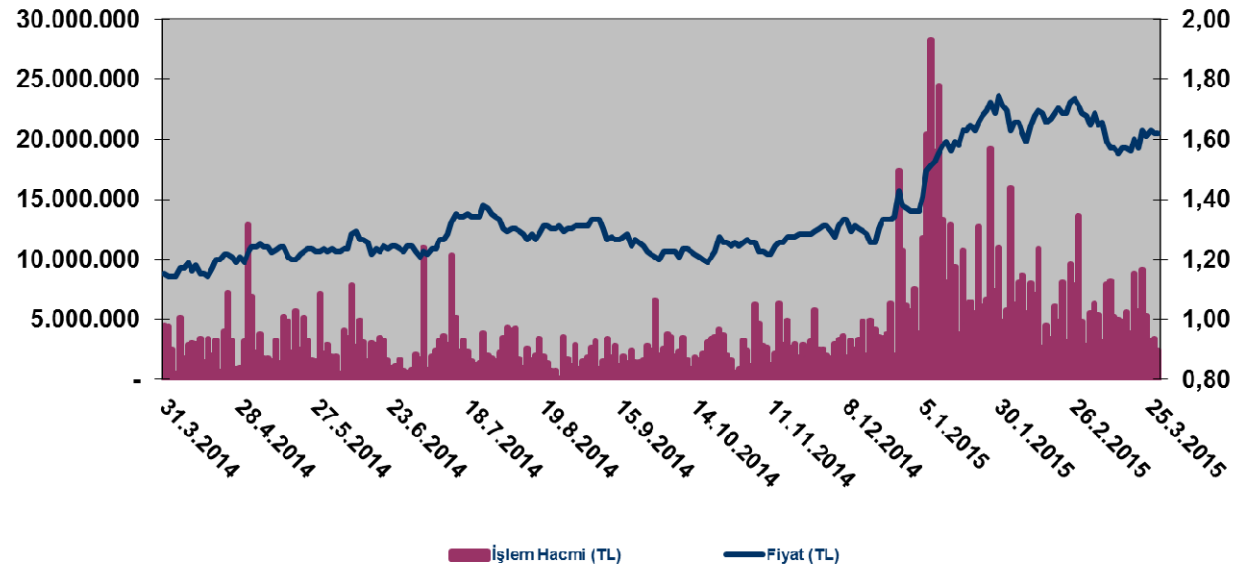
HİSSE PERFORMANSI





İşlem Hacmi

Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

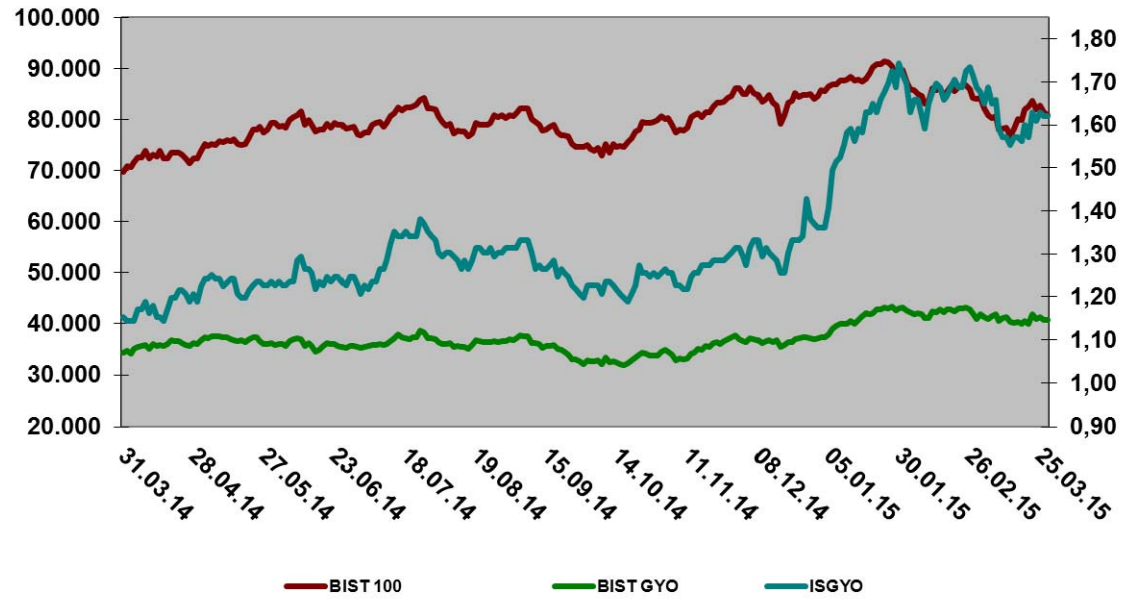


ISGYO	Günlük ortalama işlem hacmi	Fiyat Değişimi
2014	1,2 mn \$	14%
Ocak-Mart 2015	3,1 mn \$	19%



Fiyat-Endeks Değişimi

BİST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



Hisse Fiyat& Endeks Performans (31.03.2015)

	Son 1 yıl	Son 3 yıl	Son 5 yıl
ISGYO	41%	75%	78%
GYO Endeksi	18%	12%	18%
BİST 100	16%	30%	43%



Yatırımcılarla İlişkiler

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