

iŖ GYO



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

30.09.2016



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

İş GYO;

- Yaklaşık 1.377 milyon TL'lik piyasa değeri ile sektörün en büyük 3. GYO'su olup, sektörün yaklaşık %6'sını temsil etmektedir.

Sektör Piyasa Değeri

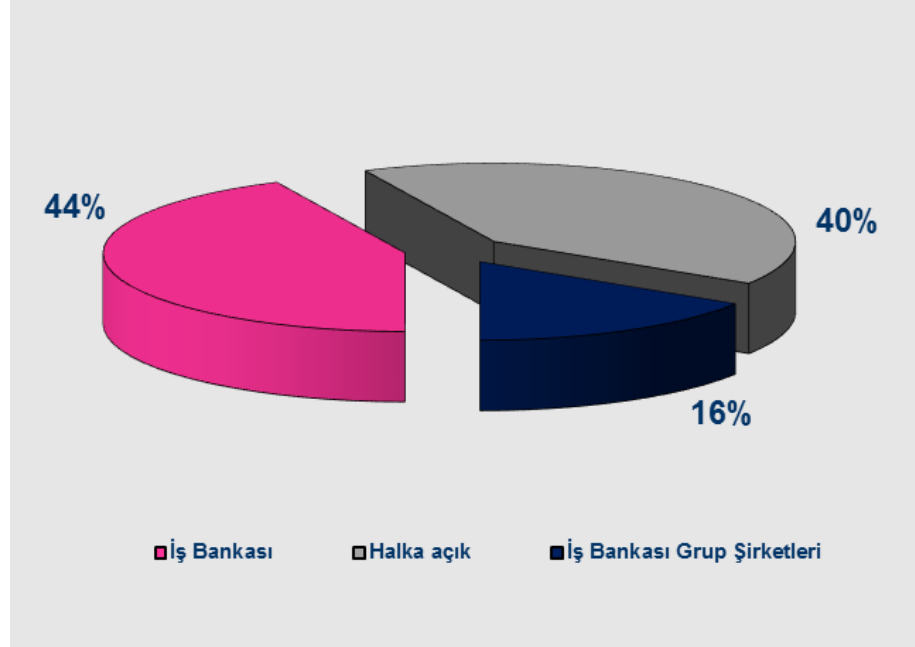
24.354 mn TL

İŞ GYO

1.377 mn
TL

6%

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...



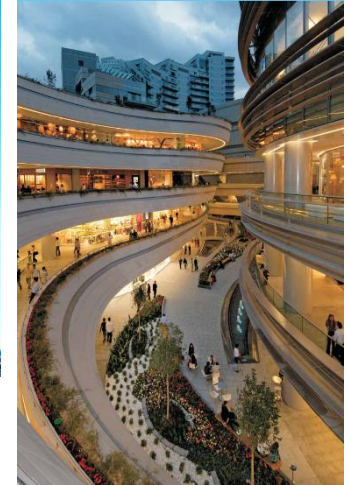
(*) Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK)'nin 30.09.2016 tarihli verilerine göre, Şirketin fiili dolaşımdaki paylarının sermayeye oranı %48'dir. Söz konusu oran üzerinden hesaplanan yabancı yatırımcı payı ise %39'dur.

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.



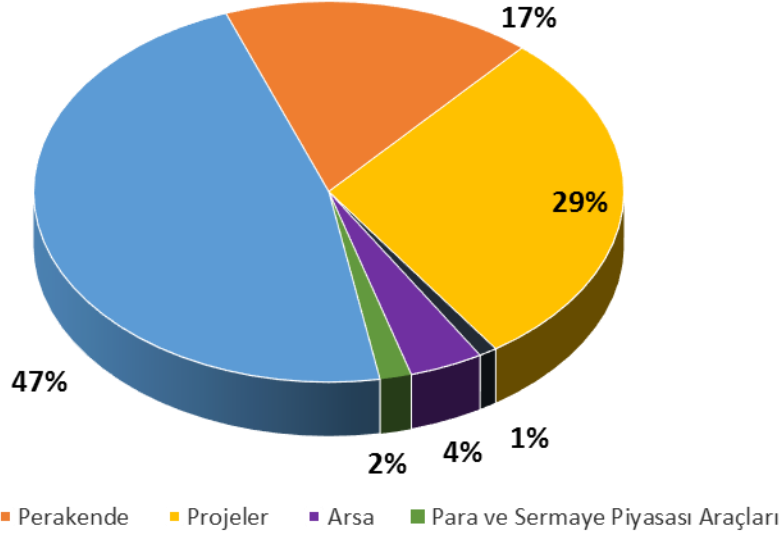
İŞ GYO PORTFÖY



Portföy Dağılımı

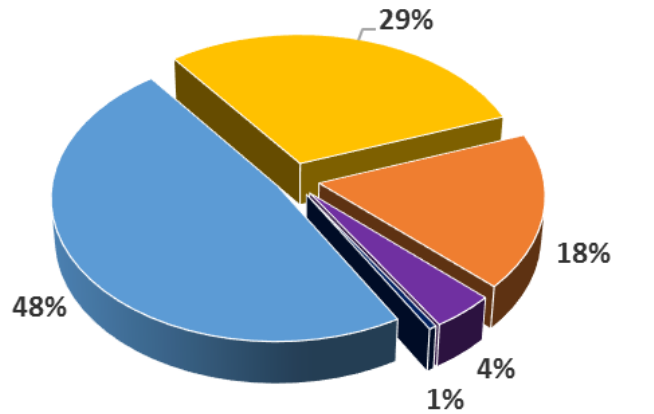


Toplam Portföy	milyar TL	%
Gayrimenkul Portföyü	4.339	98%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	76	2%
Toplam Portföy Değeri	4.415	100%



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

Gayrimenkul Portföyü



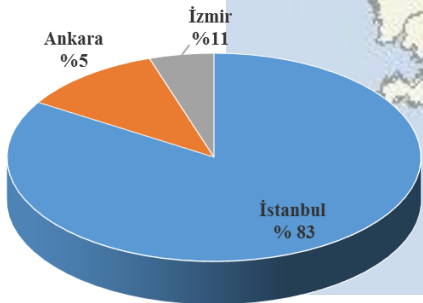
■ Ofis ■ Projeler ■ Perakende ■ Arsalar ■ Otel

30.9.2016	mn TL
Ofis	2.104
Projeler	1.274
Perakende	760
Arsalar	178
Otel	23
TOPLAM	4.339



KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER





Ofis Yatırımları - Ekspertiz Değerleri

➤ Kira geliri elde edilen taşınmazların yaklaşık %70'i ofis sektöründedir.

	TUTOM	İş Kuleleri Kule 2	İş Kuleleri Kule 3	Tuzla Ofis	Ankara İş Kulesi	Maslak Binası	Ofis Lamartine
Ekspertiz Değerleri	806 mn TL	330 mn TL	321 mn TL	246 mn TL	118 mn TL	94 mn TL	47 mn TL

	Ekspertiz Değerleri
Buy&lease back	
Sirkeci O.B.	47 mn TL
Ankara Ulus O.B.	40 mn TL
Ankara Kızılay O.B.	35 mn TL
Antalya O.B.	20 mn TL



Ofis Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değerleri, mn TL

2.104



Ofis Yatırımları –Kira Geliri

➤ *Ofis yatırımlarının yaklaşık %80'i kira geliri yaratmaktadır.*

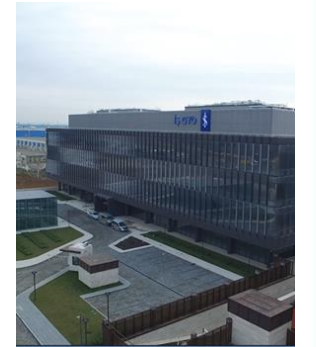
Mevcut Kira Geliri
≈ 120 mn TL

	TUTOM	İş Kuleleri Kule 2*	Tuzla Ofis**	Maslak Binası	Sirkeci O.B.	Ankara Ulus O.B.	Ankara Kızılay O.B.	Antalya O.B.	Ofis Lamartine	Ankara İş Kulesi***
Yıllık Kira Geliri	61,5 mn TL	25,6 mn TL	14,5 mn TL*	4,9 mn TL	4,1 mn TL	4 mn TL	3,4 mn TL	1,8 mn TL	1,7 mn TL	0,6 mn TL

*Şişecam Eylül 2016 itibarıyla Kule 3'ten ayrılmış olup, Kule 3'ün kiralama çalışmaları devam etmektedir.

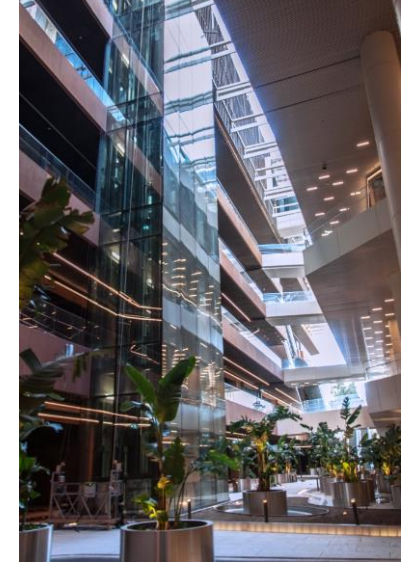
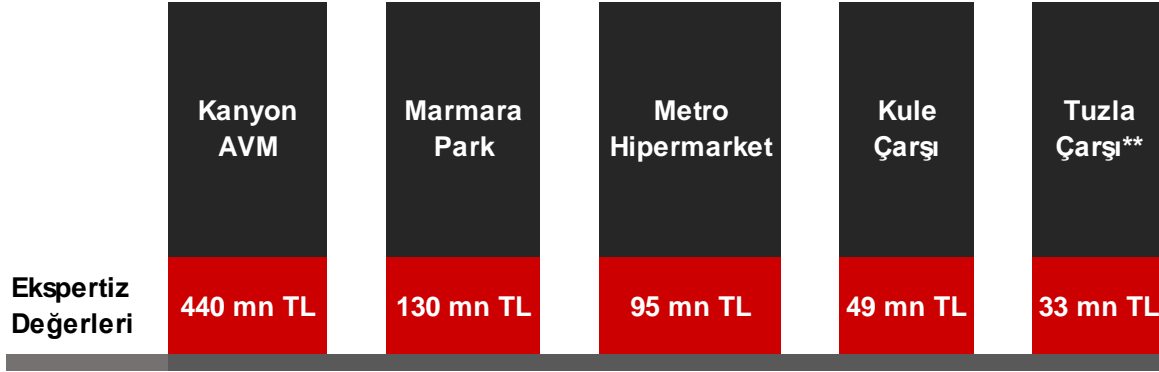
**Eylül 2016'dan itibaren kira geliri elde edilmektedir.

*** BDDK Mayıs 2016 tarihi itibarıyla binadan ayrılmış olup, söz konusu kira geliri binadaki diğer kiracı olan İşbankası Şubesine aittir.



Perakende Yatırımları - Ekspertiz Değerleri

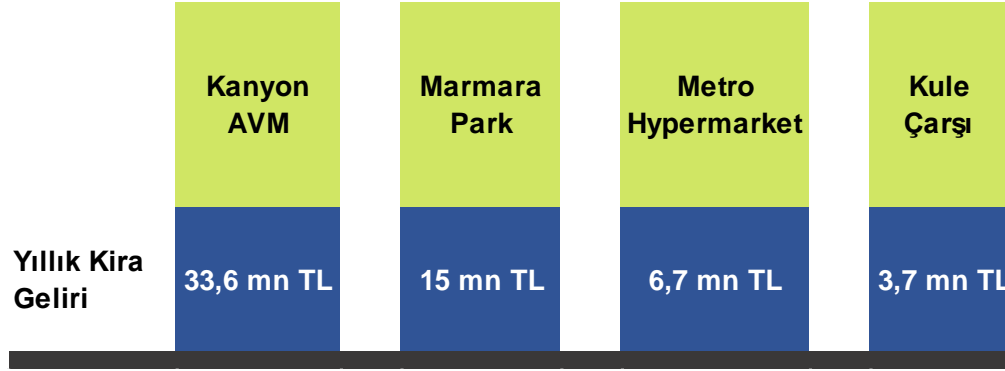
➤ *Kira geliri elde edilen taşınmazların yaklaşık %30'u perakende sektöründedir.*



Perakende Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değerleri, mn TL 760

Perakende Yatırımları- Kira Geliri

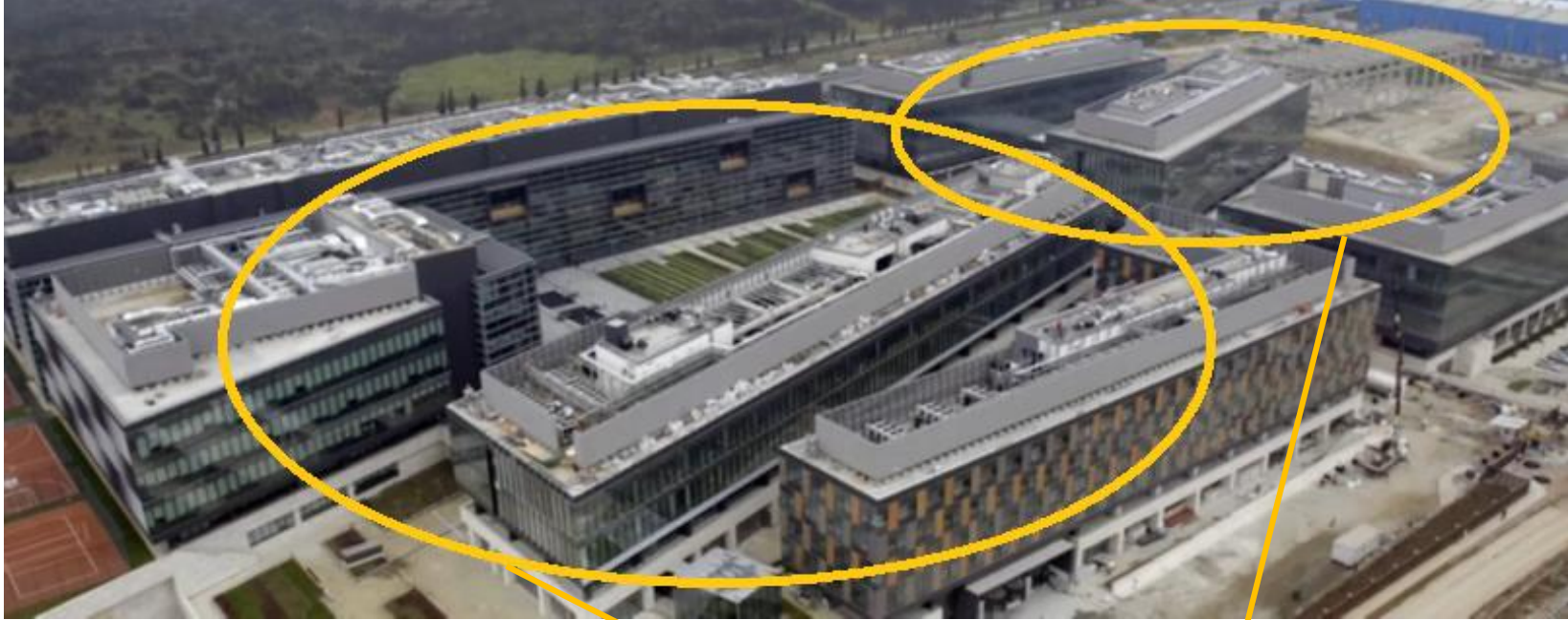


Mevcut Kira Geliri \approx 60 mn TL



TUTOM & Tuzla Karma





SOM

*SOM and Dizayn Grup tarafından tasarlanmıştır.

TUTOM

Tuzla Karma Projesi



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

Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi (TUTOM)

TÜRKİYE  BANKASI



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Yatırım Modeli: Anahtar teslim proje

Toplam Alan: 184.650 m²

Kiracı: Türkiye İş Bankası A.Ş.

Yıllık Kira Geliri : 61,5 mn TL

Kira Sözleşme Süresi: 25 yıl



Tuzla Karma (Ofis ve Ticari Alanlar)



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

TKA \approx 34.000 m²

Beklenen kira geliri ⁽¹⁾: 17 mn TL

¹ Tuzla Karma'nın tamamından beklenen kira geliri

Tuzla - Ofis Bölümleri

TKA \approx 30.000 m²

Ofis Yıllık Kira Geliri: 14,5 mn TL

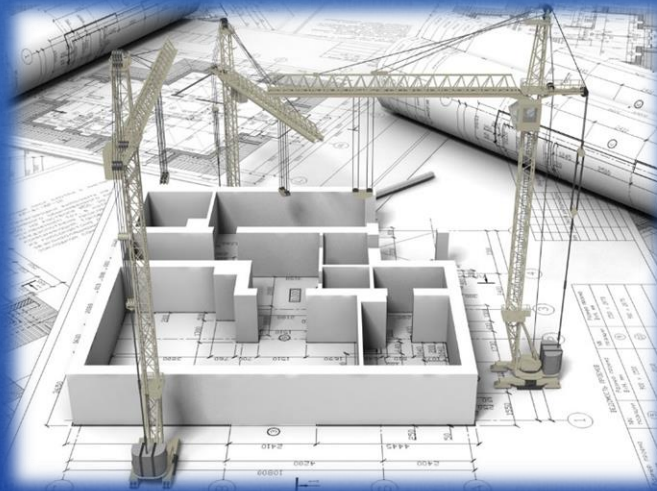
Kiracı: *Şişecam*

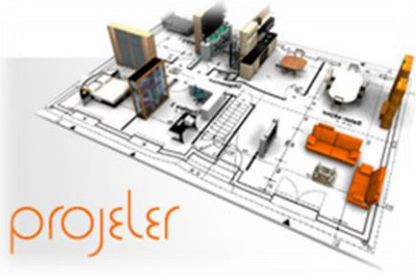


Ticari Bölümler

TKA \approx 3.900 m²

Geliştirilmekte Olan Projeler





Geliştirilmekte Olan Projeler

Ege Perla Karma Proje

Manzara Adalar Karma Projesi

İstanbul Konut Projesi

İstanbul Finans Merkezi Projesi

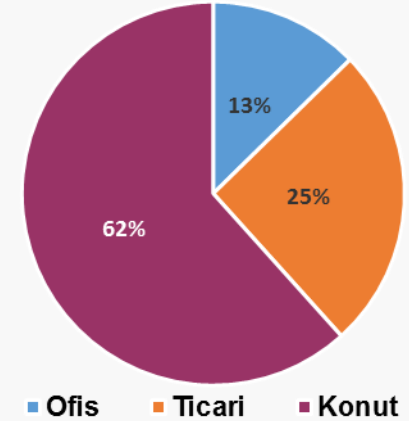


Geliştirilmekte Olan Projeler

Geliştirilmekte Olan Projeler	Mn TL	%
Ege Perla Karma Proje	405-415 TL	22%
Manzara Adalar Karma Proje	620-640 TL	34%
İnistanbul Konut Projesi	500-550 TL	30%
İstanbul Finans Merkezi Projesi	270-280 TL	15%
Toplam	1.795-1.885 TL	100%



Tür Bazında Dağılım



EGE PERLA KARMA PROJE





Lokasyon : Konak, Izmir

Arsa Büyüklüğü : 18.392 m²



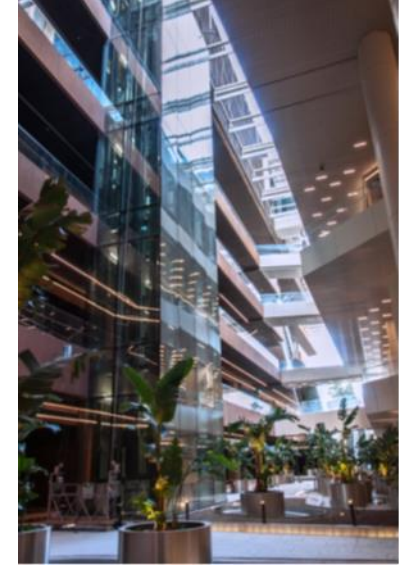
Tahmini proje geliştirme maliyeti: 405-415 mn TL

Proje Türü :

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

Ege
Perla

**Proje mimarı; Emre Arolat.*



Projeye ilişkin beklentiler ⁽¹⁾ :

Ofis ve Konut;

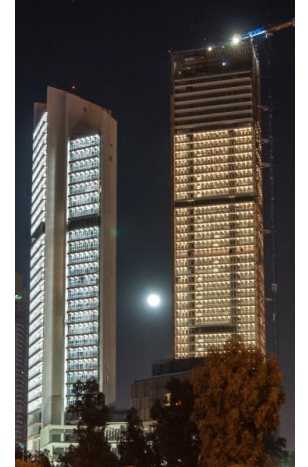
Toplam satılabilir alan : 33.000 m²

AVM için;

Kiralanabilir alan : 22.000 m²

Kira geliri : 17-18 mn TL

**Ege
Perla**



(1) Tahmini veriler olup, güncellemeye açıktır.

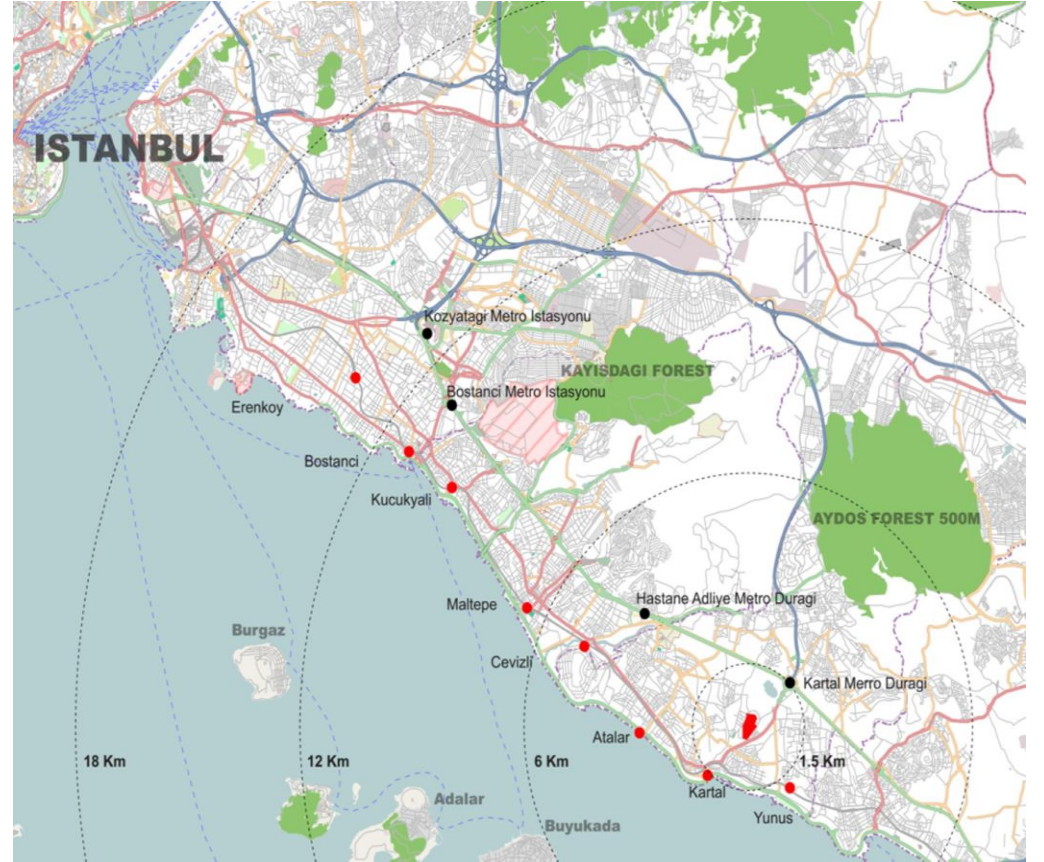


KARTAL MANZARA ADALAR KARMA PROJE





- 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 tür kolay ulaşım imkanına sahip.





Perkins&Eastman tarafından tasarlanmıştır.* **Perkins Eastman

Projeye ilişkin beklentiler ⁽¹⁾:

Tahmini Toplam Geliştirme Maliyeti(arsa hariç): 620-640 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 gelirinin belli bir bölümü arsanın eski sahibiyle paylaşılacaktır.

Konut için satılabilir alan: 140.000 m²

Ticari alan(ofis ve ticaret alanları) için TKA: 50.000 m²

Ticari alan kira geliri (ISGYO payı): 24-26 mn TL*



**Tahmini veriler.*



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 yerleşim alanları 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* : 1-1,1 milyar TL

Toplam Satış Hasılatı*: 1,5,-1,6 milyar TL

Toplam Satılabilir alan* \approx 250.000 m²

**Projeyle ilişkin tahmini toplam büyüklükler.*



1. Proje
İstanbul GALA

3. Proje
İstanbul HAYAT



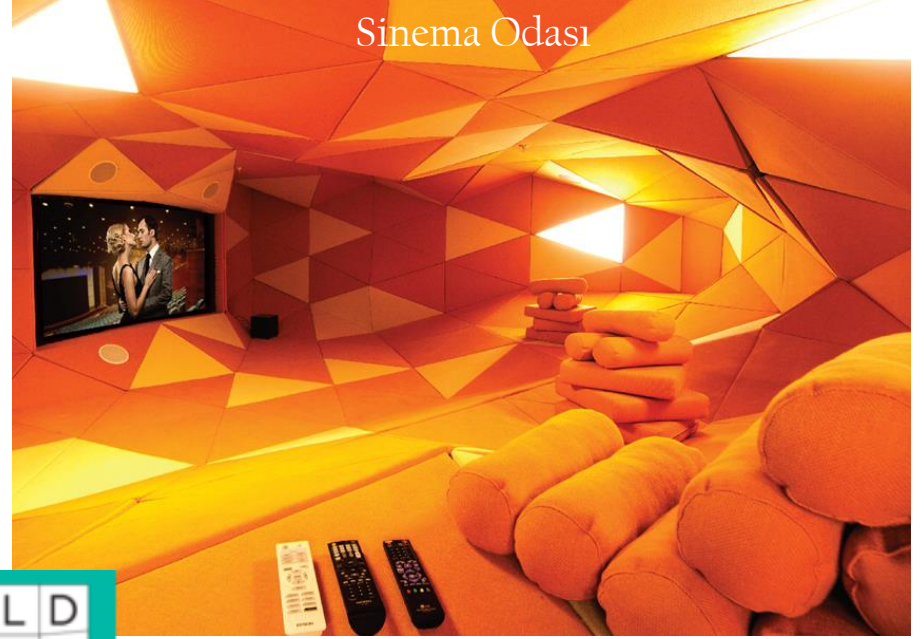
2. Proje
İstanbul LOKAL

4. Proje
İstanbul KONSEPT

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.*

Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti: 270-280 mn TL

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 32.000 m²

Tahmini kira geliri beklentisi: 45-50 mn TL

ARSA YATIRIMI





Tuzla, Anadolu Yakası'nın gelişen bölgelerinden biridir.





Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2016

Arsa Büyüklüğü: 62.655 m²

Arsa Ekspertiz Değeri: 143,6 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 dağıtılabilir 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
UFRS'ye göre Dönem Karı	53,1	60,3	60,9	67,0	65,4	247,9	328,8	555,9
Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	55,0	48,7	47,9	58,3	63,8	99,3	71,3	131,5
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.

Borçlanma ve Nakit Durumu

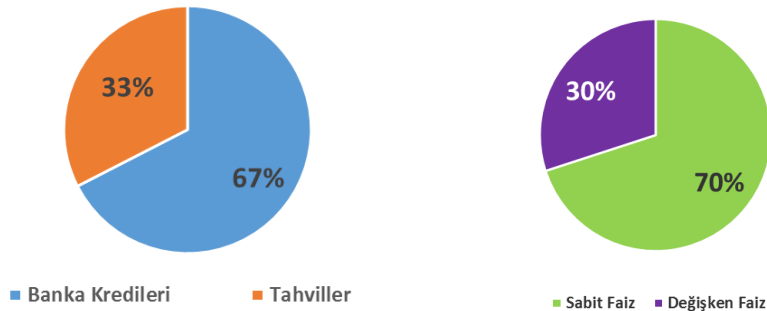


Borçlanma ve Nakit Durumu

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	€ 12,1	40,7 TL
Dolar Kredi	\$75	Eki.13	Libor +425 bps	10 yıl	\$70,6	198,3 TL
TL Krediler	473,0 TL	Ara.2013 - Oca.2016	11,75%-14,50%	6 yıl	399,1 TL	399,1 TL
Toplam						638,1 TL

Tahvil	Orijinal Tahvil Tutarı (mn)	İhraç Tarihi	Maliyet	Vade	Kalan Tahvil Tutarı (mn)
3. Tahvil İhracı	213,0 TL	Nis.16	Gösterge+250 bps*	3 Yıl	213,0 TL
4. Tahvil İhracı	100,0 TL	Tem.16	Gösterge+250 bps	3 Yıl	100,0 TL
TOPLAM					313,0 TL

* IRS işlemi ile maliyet %12,2'ye sabitlemiştir.



Nakit, mn TL	76 TL
Toplam Borç, mn TL	951 TL
Net Borç, mn TL	875 TL

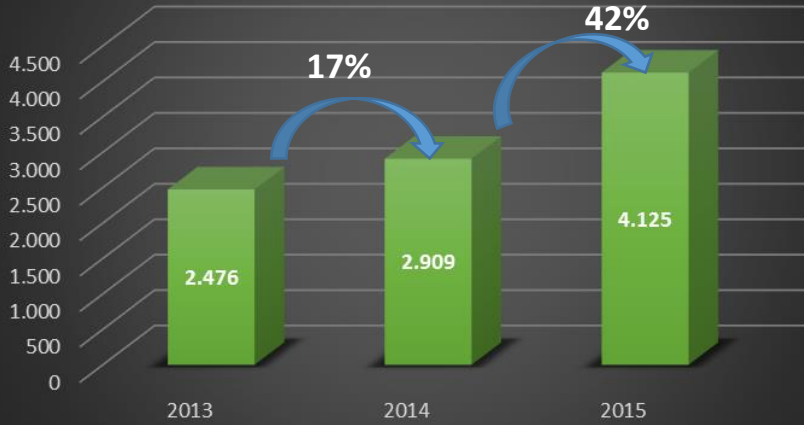
İŞ GYO



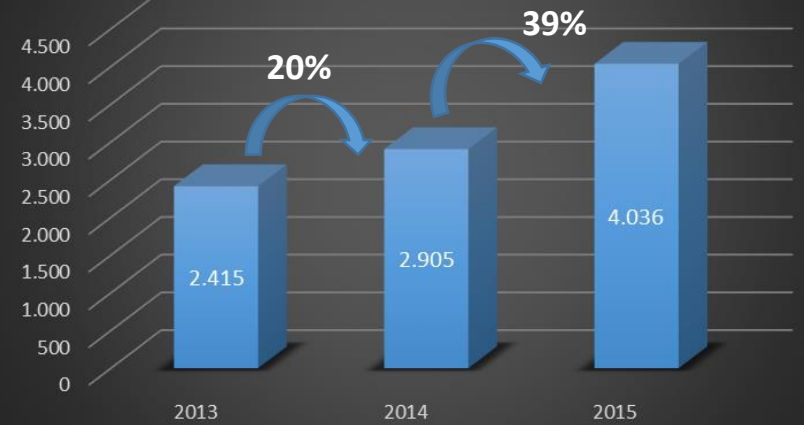
FİNANSALLAR



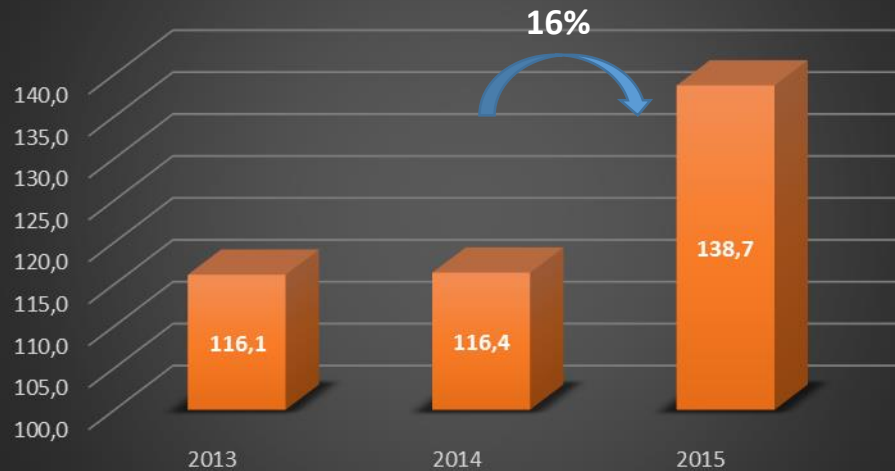
Toplam Aktif (mn TL)



Toplam Portföy (mn TL)



Toplam Kira Gelir (mn TL)



Milyon, TL	30.9.2016	31.12.2015	% Değişim
VARLIKLAR	4.491,8	4.125,2	9%
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>364,5</i>	<i>459,9</i>	<i>-21%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>4.127,3</i>	<i>3.665,3</i>	<i>13%</i>
KAYNAKLAR	4.491,8	4.125,2	9%
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>203,0</i>	<i>556,0</i>	<i>-63%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.421,7</i>	<i>778,6</i>	<i>83%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>2.867,1</i>	<i>2.790,6</i>	<i>3%</i>

Toplam bilanço borcunun;

- %61'lik kısmı finansal borçlardan,*
- %33'lük 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- Eylül 2016	Ocak- Eylül 2015
Satış Gelirleri	309,0	179,9
Satışların Maliyeti	-155,0	-55,5
Brüt Kar/Zarar	153,9	124,4
Genel Yönetim Gideri	-14,4	-10,7
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri	-17,9	-12,0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	74,9	162,7
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-37,6	-18,1
Esas Faaliyet Karı	159,0	246,4
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	0,6	-0,2
Finansman Gideri Öncesi Kar	159,6	246,2
Finansman Giderleri	-30,9	-48,9
Vergi Öncesi Kar	128,7	197,3
Vergi Gelir/Gideri	-	-
Dönem Karı/Zararı	128,7	197,3



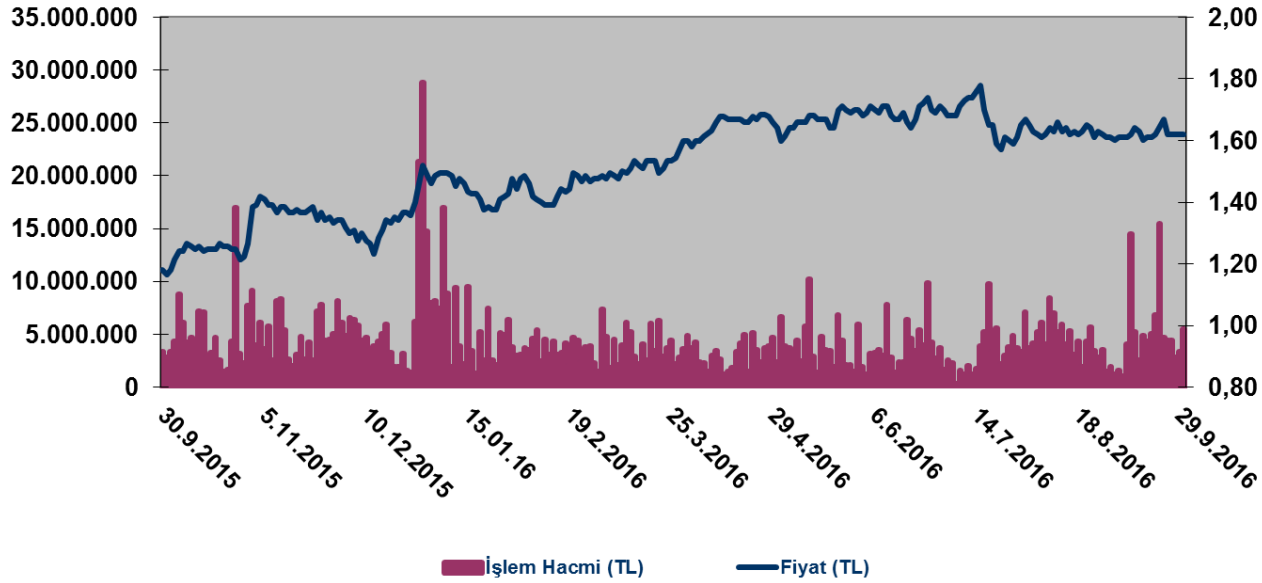
Finansallar (milyon TL)	Ocak- Eylül 2016	Ocak- Eylül 2015
Satış Gelirleri	309,0	179,9
<i>Satışların Maliyeti</i>	-155,0	-55,5
Brüt Kar/Zarar	153,9	124,4
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-14,4	-10,7
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-17,9	-12,0
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	74,9	162,7
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-37,6	-18,1
Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)	159,0	246,4
Net Dönem Karı	128,7	197,3
Brüt Kar Marjı	50%	69%
FVÖK Marjı	51%	137%
Net Kar Marjı	42%	110%



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

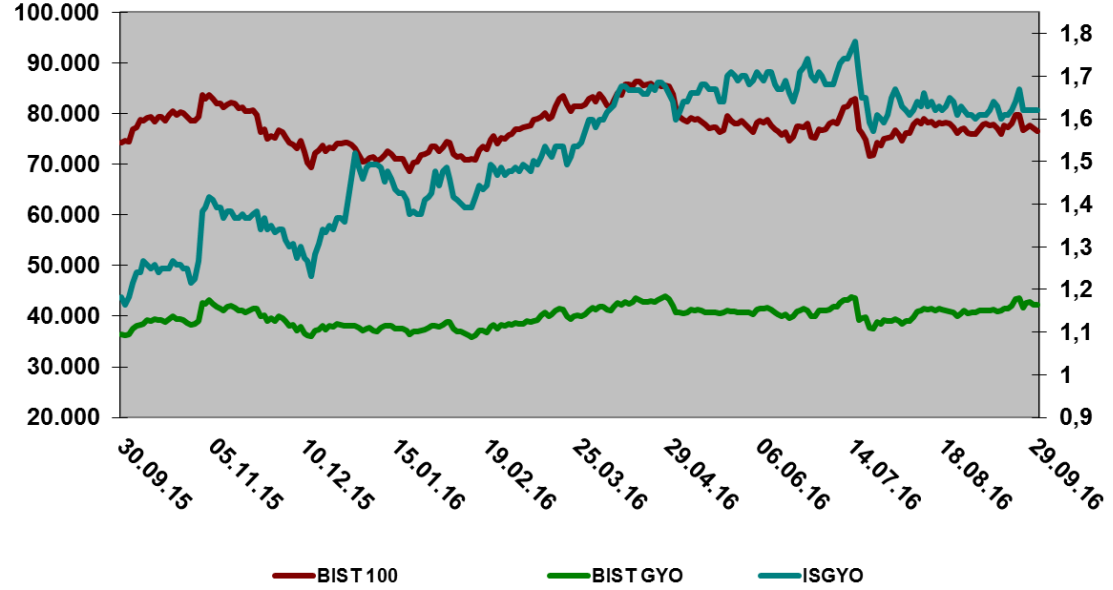


ISGYO	Günlük ortalama işlem hacmi	Fiyat Değişimi
2015	5,6 mn TL	42%
2016	4,1 mn TL	9%





BİST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



Hisse Performansı (%) 30.09.2016 tarihi itibarıyla			
	Son 1 yıl	Son 3 yıl	Son 5 yıl
ISGYO	37%	86%	139%
GYO Endeksi	16%	18%	17%
BİST 100	3%	3%	28%

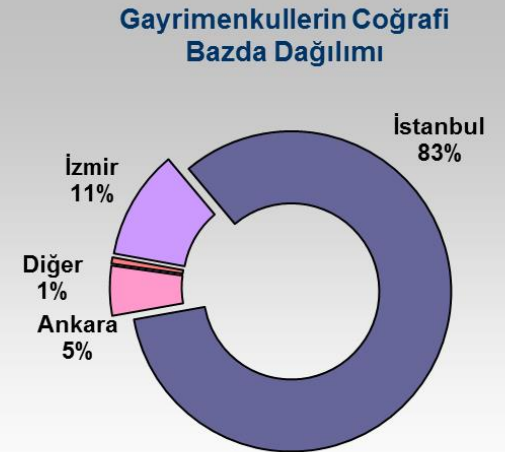
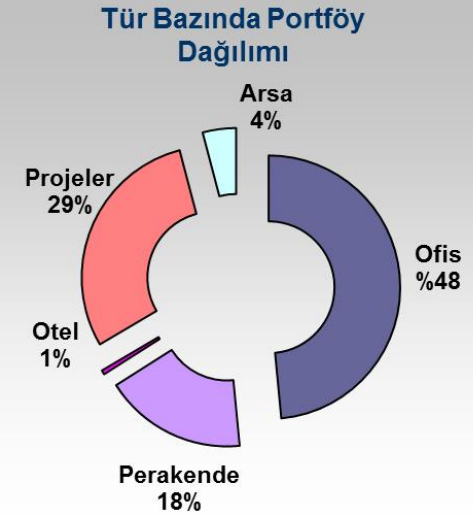


İŞ GYO PORTFÖY



Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerleri

Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri mn TL	%
Gayrimenkul Projeleri	1.273,6	29,4%
TUTOM	805,8	18,6%
İş Kuleleri II&III	651,3	15,0%
Kanyon Alışveriş Merkezi	440,0	10,1%
Tuzla Karma	279,1	6,4%
Arsalar	178,2	4,1%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	130,0	3,0%
Ankara İş Kulesi	118,0	2,7%
Metro Hipermarket Binası	95,0	2,2%
Maslak Binası	94,0	2,2%
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi	48,8	1,1%
Sirkeci Ofis Binası	47,0	1,1%
Ofis Lamartine	46,5	1,1%
Ankara-Ulus Ofis Binası	40,3	0,9%
Ankara-Kızılay Ofis Binası	34,9	0,8%
Kapadokya Lodge Otel	22,9	0,5%
Antalya Ofis Binası	19,6	0,5%
Diğer	13,8	0,3%
Toplam	4.339	100%



Kira Geliri Elde Edilen Gayrimenkullerin Yatırım Modelleri



ISGYO Tarafından Geliştirilen

İş Kuleleri Kompleksi (2000)

Ofis Lamartine(2013)

Tuzla Ofis ve Ticari (2015)

•Ortak Proje

Kanyon Alışveriş Merkezi (2006)

•Anahtar Teslim

Metro Hipermarket (2007)

TUTOM(2015)

Yap-İşlet-Devret Modeli

Marmara Park Alışveriş Merkezi (2011)

Satın Alınanlar

Ankara İş Kulesi (1999)

Maslak Ofis Binası 2001)

*Seven Seas Otel(2001)**

*Kemer Imperial Otel(2010)**

• Buy&Lease Back

Ulus, Kızılay and Antalya Ofis Binaları (2004)

Sirkeci Ofis Binası(2008)

*Güneşli Operasyon Merkezi (2008)**

Kapadokya Lodge Otel(2010)

**Portöyden satışı gerçekleştirilmiştir.*

GYO FAALİYETLERİNE İLİŞKİN BAŞLICA DÜZENLEMELER



Gayrimenkul yatırım ortaklıkları(GYO):

- Gayrimenkullere,
- Gayrimenkullere dayalı projelere,
- Gayrimenkullere dayalı haklara,
- Sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.



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 Yıldırım

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