

iŖ GYO



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

31.12.2017



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

İş GYO;

- Yaklaşık 1.243 milyon TL'lik piyasa değeri ile sektörün en büyük 5. GYO'su olup, sektörün yaklaşık %4,6'sını temsil etmektedir.

Sektör Piyasa Değeri

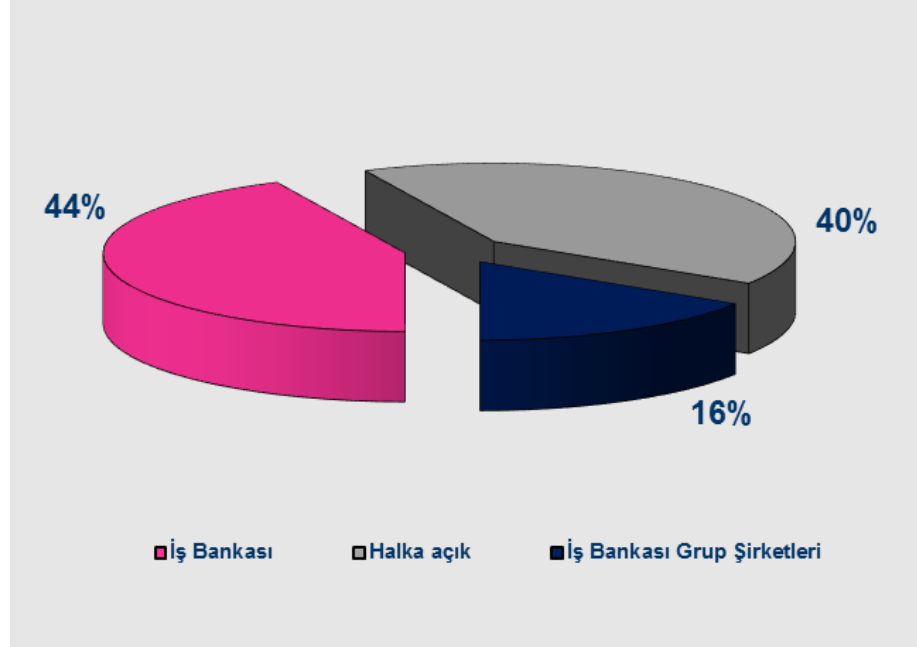
26.924 mn TL

İŞ GYO

1.243 mn
TL

4,6%

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...



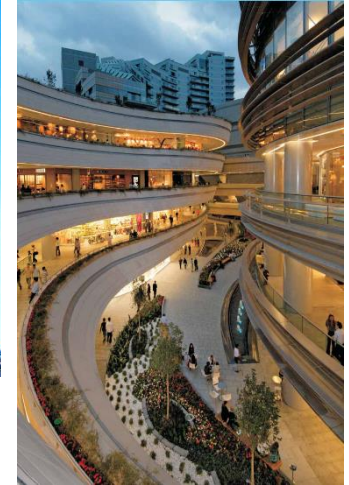
() Şirket sermayesinin %14'ü yabancı yatırımcıların portföyündedir.*

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.



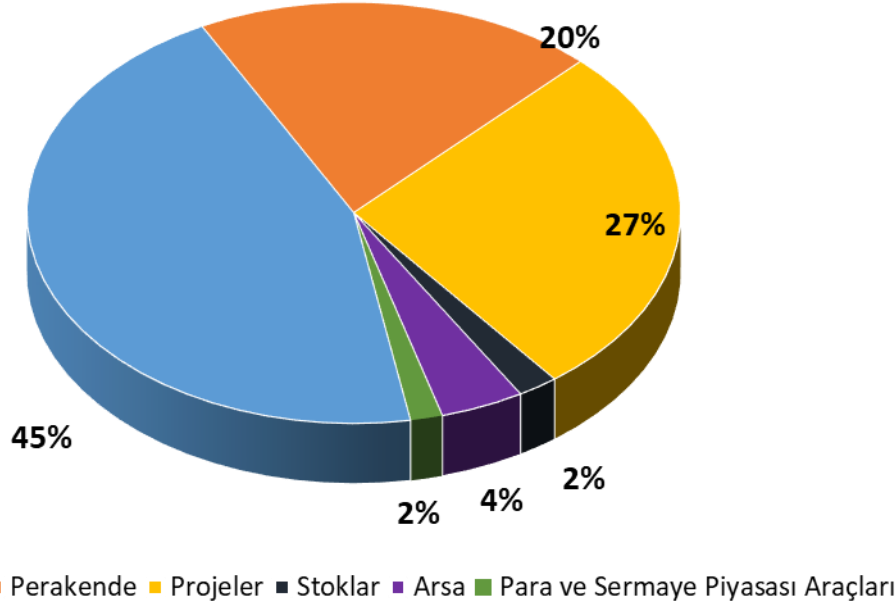
İŞ GYO PORTFÖY



Portföy Dağılımı



Toplam Portföy	milyar TL	%
Gayrimenkul Portföyü	5.132	98%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	83	2%
Toplam Portföy Değeri	5.215	100%



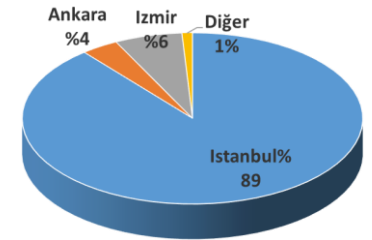
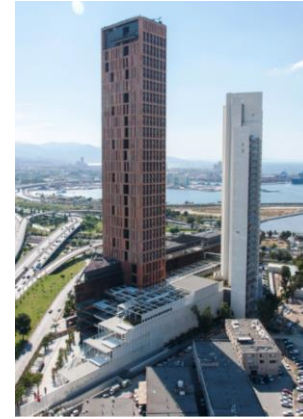
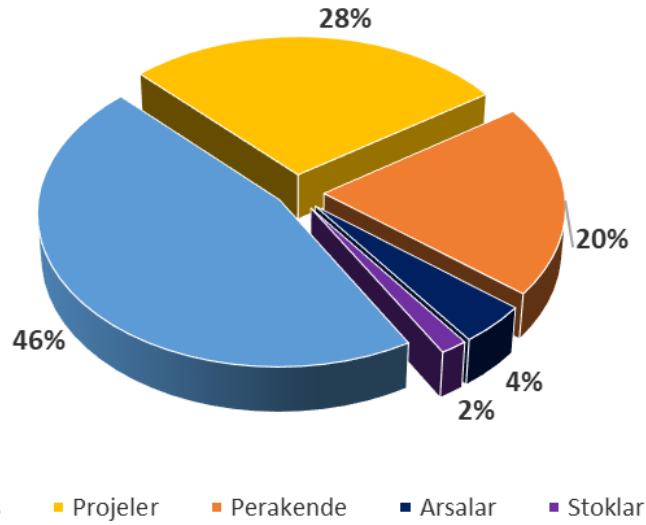
* Stoklar; Ege Perla Projesi'nde stokta kalan ofis ve konutlardan oluşmaktadır.

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

Gayrimenkul Portföyü



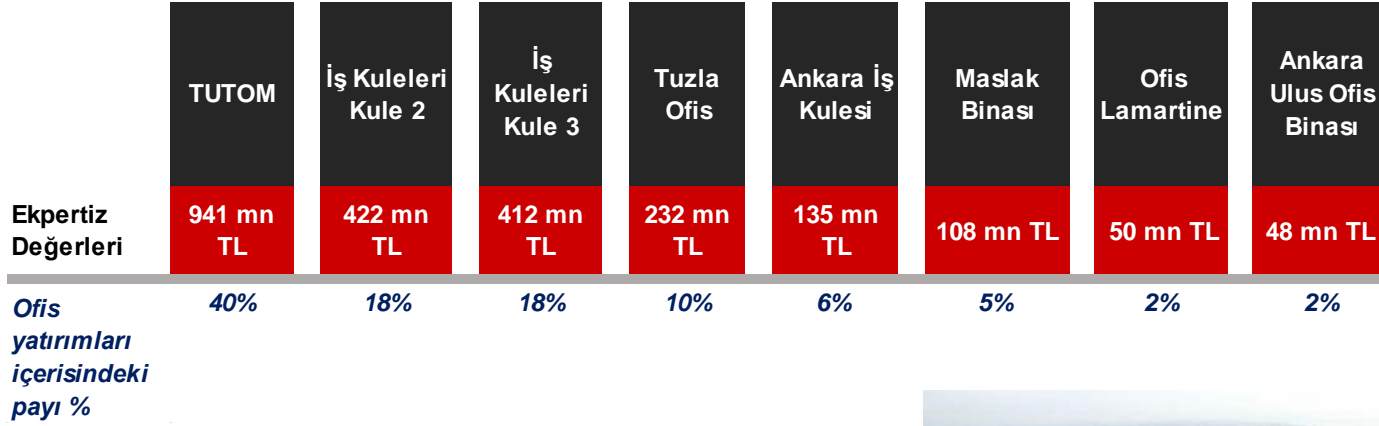
31.12.2017	mn TL
Ofis	2.349
Projeler	1.420
Perakende	1.037
Arsalar	216
Stoklar	85
Otel	25
TOPLAM	5.132



KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



Ofis Yatırımları - Ekspertiz Değerleri



Ofis Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değerleri,
mn TL

2.349



Ofis Yatırımları – Kira Geliri

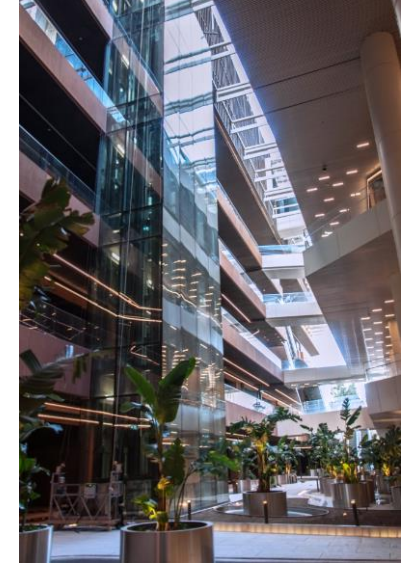
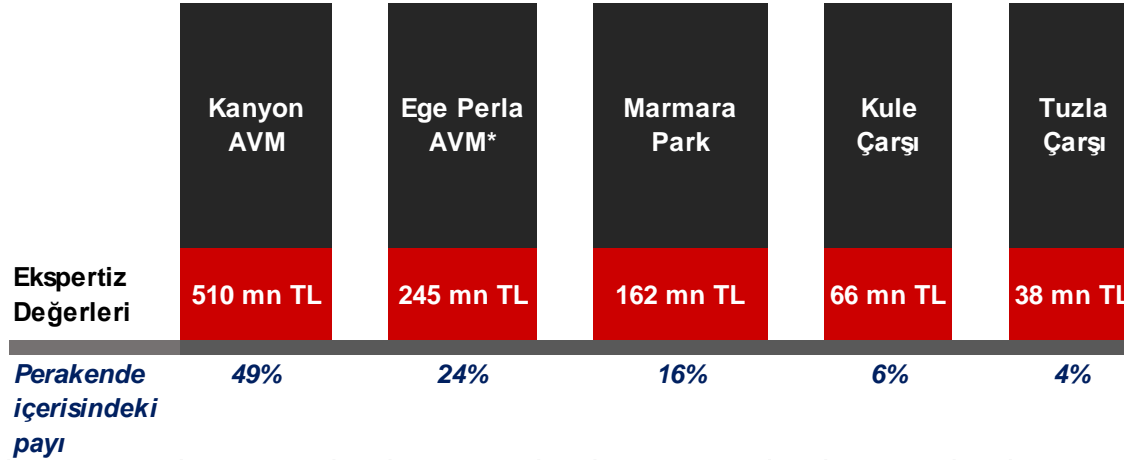


2017 yılında gerçekleşen kira gelirlerini yansıtmaktadır.

Yıllık Kira Geliri
≈ 120 mn TL



Perakende Yatırımları - Ekspertiz Değerleri



Perakende Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değerleri, mn TL 1.037

Perakende Yatırımları - Kira Geliri



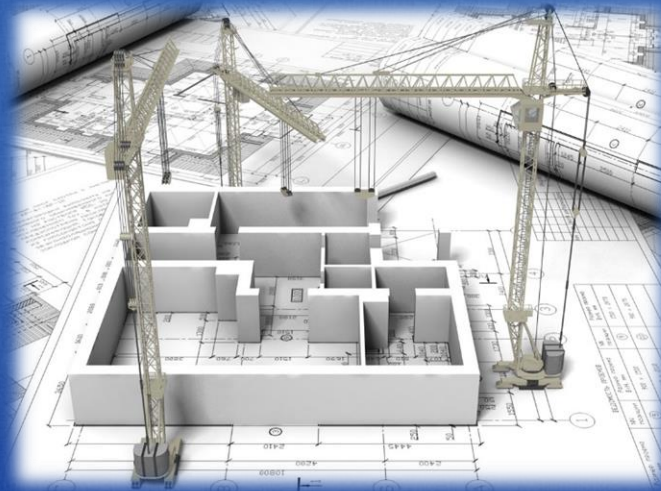
Yıllık Kira Geliri \approx
64 mn TL

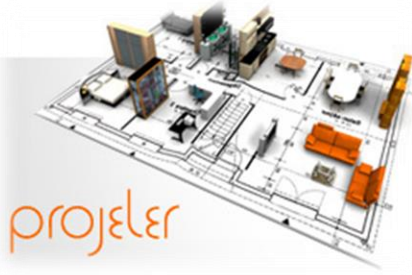
*Eylül 2017 tarihinde hizmete girmiştir.

**Rakamlar, perakende yatırımlarının 2017 yılındaki kira gelirini yansıtmaktadır.



Geliştirilmekte Olan Projeler





Geliştirilmekte Olan Projeler

Manzara Adalar Karma Projesi

İstanbul Konut Projesi

İstanbul Finans Merkezi Projesi

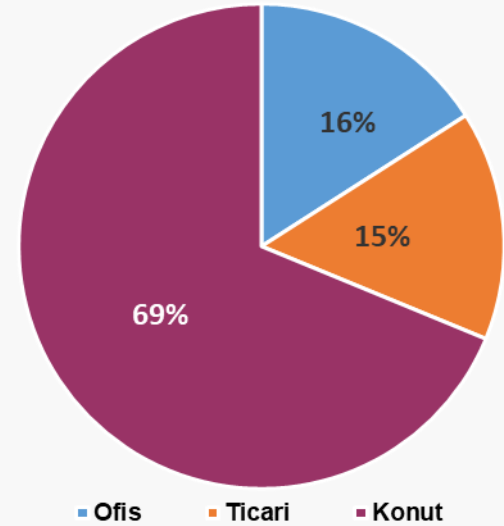


Geliştirilmekte Olan Projeler

Geliştirilmekte Olan Projeler	Mn TL	%
Kartal Manzara Adalar Karma Proje	620-640	43%
Topkapı İstanbul Konut Projesi	550-600	39%
İstanbul Finans Merkezi Projesi (IFM)	260-280	18%
Toplam	1.430-1.520	100%



Tür Bazında Dağılım

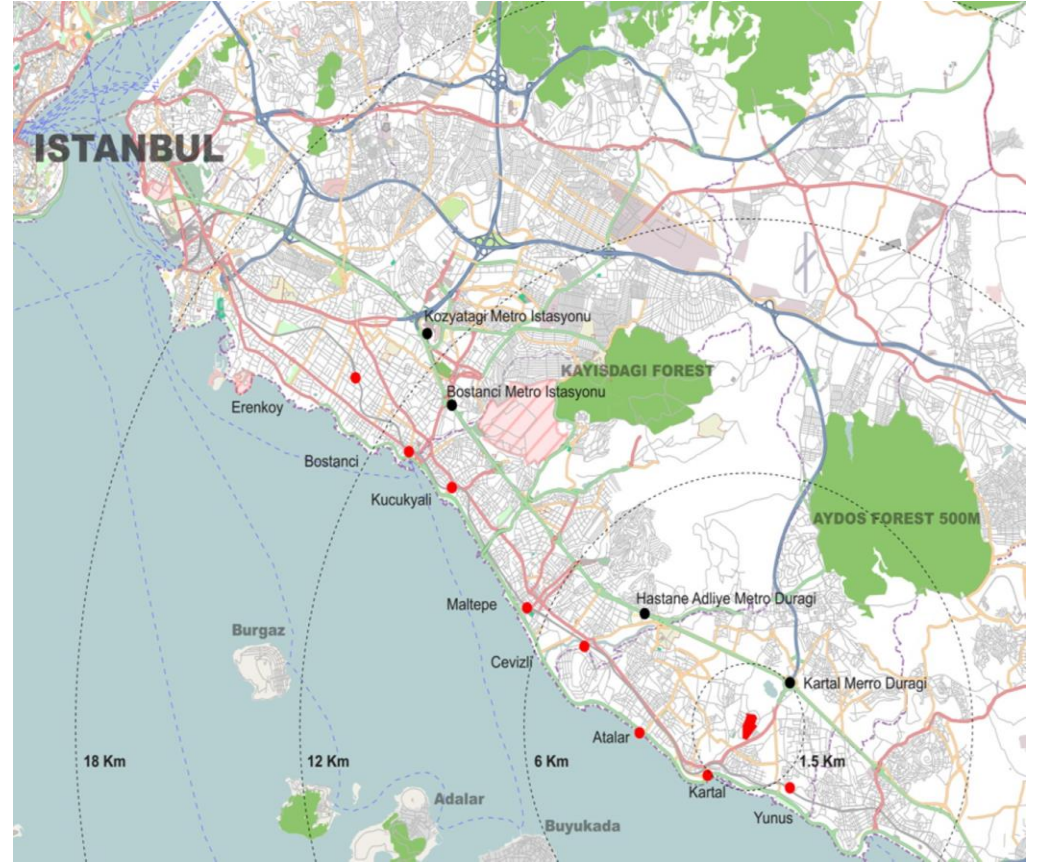


KARTAL MANZARA ADALAR KARMA PROJE





- 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 : 49.000 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 paylaşılmaktadır.





Konut için satılabilir alan: 140.000 m²

Ticari alan(ofis ve ticaret alanları) için TKA: 49.000 m²

Ticari alan kira geliri (ISGYO payı): 16-17 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

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

Toplam Geliştirme maliyeti* : 1,1-1,2 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

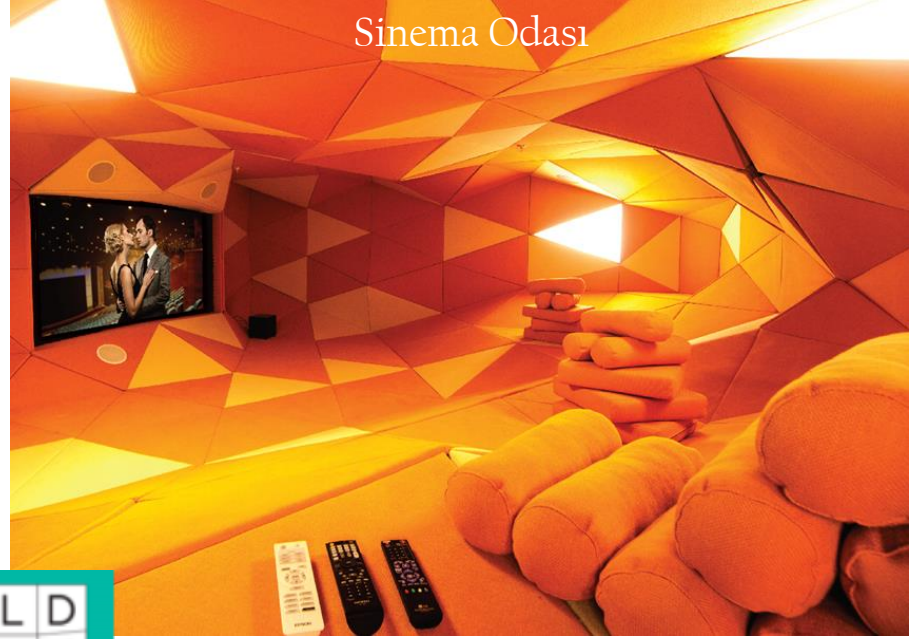
4. Proje
İstanbul KONSEPT



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: 260-280 mn TL

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 33.000 m²

Tahmini kira geliri beklentisi: 45-50 mn TL

GELECEK PROJELER





Tuzla, Anadolu Yakası'nın gelişen bölgelerinden biridir.





Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2016

Proje Arsası Büyüklüğü: 53.460 m²

Arsa Ekspertiz Değeri: 168 mn TL



Lokasyon: Kadıköy, İstanbul

Alım Tarihi: Aralık, 2016

Proje Arsası Büyüklüğü: 8.293 m²

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

Proje Tipi: Otel ve ticari alan

Arsa Ekspertiz Değeri (%45 pay için): 41 mn TL

*Arsanın %45 payının alınması için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.



KAR DAĞITIMI





- İş GYO'nun kar dağıtım politikasına göre; kar dağıtım kararı alınması durumunda, dağıtılacak asgari tutar dağıtılabilir karın %30'u olarak belirlenmiştir.
- Yıllar itibarıyla bakıldığında İş GYO, kar dağıtım politikasında belirlenen oranın da üzerinde kar dağıtımını gerçekleştirmiştir.

Milyon, TL	2008	2009	2010	2011	2012	2013*	2014*	2015*	2016
UFRS'ye göre Dönem Karı	53,2	60,4	61,1	67,0	65,5	247,9	328,4	555,9	420,5
Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	55,0	48,7	47,9	58,3	63,8	99,3	71,3	131,5	155,2
Nakit Temettü	22,5	22,5	22,5	30,0	30,0	31,5	47,6	52,2	63,8
Pay başına temettü	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,07	0,07	0,075
Nakit Temettü/ Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	41%	46%	47%	51%	47%	32%	67%	40%	41%

*3Ç2015 döneminde muhasebe politikasında yapılan değişiklik kapsamında 2013 ve 2014 yılı dönem karı yeniden düzenlenmiştir. 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarına ilişkin dönem karları yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışlarını da içermektedir.

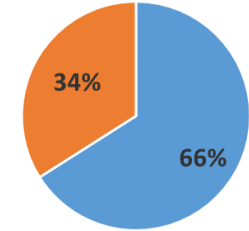
Borçlanma ve Nakit Durumu



Borçlanma ve Nakit Durumu

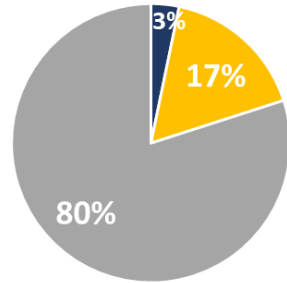
Banka Kredileri	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Tarih	Maliyet	Vade	TL Cinsinden Kalan Kredi Tutarı (mn)
Euro Kredi	€ 7,3	Ara.10	Euribor+350 bps	10 yıl	32,9 TL
Dolar Kredi*	\$53,7	Eki.13	Libor +425 bps	10 yıl	202,5 TL
TL Kredi	546,6 TL	Ara.2013-May 2017	11,75-15,10 %	4-6 yıl	546,6 TL
TOPLAM					781,9 TL

Tahvil	Tahvil Tutarı (mn)	İhraç Tarihi	Maliyet	Vade	Kalan Tahvil Tutarı (mn)
Tahvil İhracı	213,0 TL	Nis.16	Gösterge+250 bps**	3 Yıl	213,1 TL
Tahvil İhracı	100,0 TL	Tem.16	Gösterge+250 bps	3 Yıl	100,0 TL
Tahvil İhracı	87,0 TL	Eki.16	Gösterge+250 bps	3 Yıl	89,7 TL
TOPLAM					402,8 TL

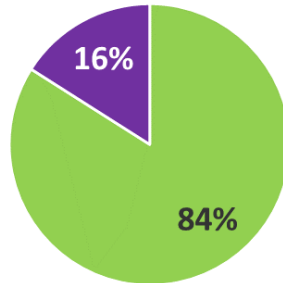


* CCS işlemi ile kur 3,5655\$/TL, faiz ise 13,05% olarak sabitlenmiştir.

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



■ Euro ■ Dolar ■ TL



■ Sabit Faiz ■ Değişken Faiz

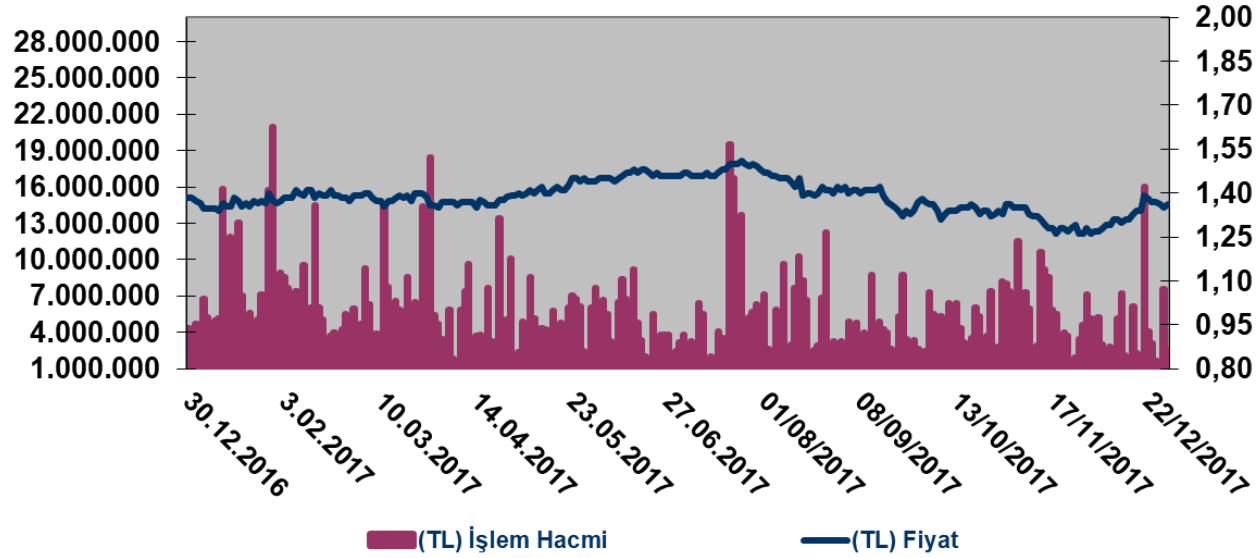
Nakit, mn TL	83 TL
Toplam Borç, mn TL**	1.185 TL
Net Borç, mn TL	1.102 TL

**Finansal kiralama borçları ve diğer borçlar dahil finansal borç tutarıdır.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

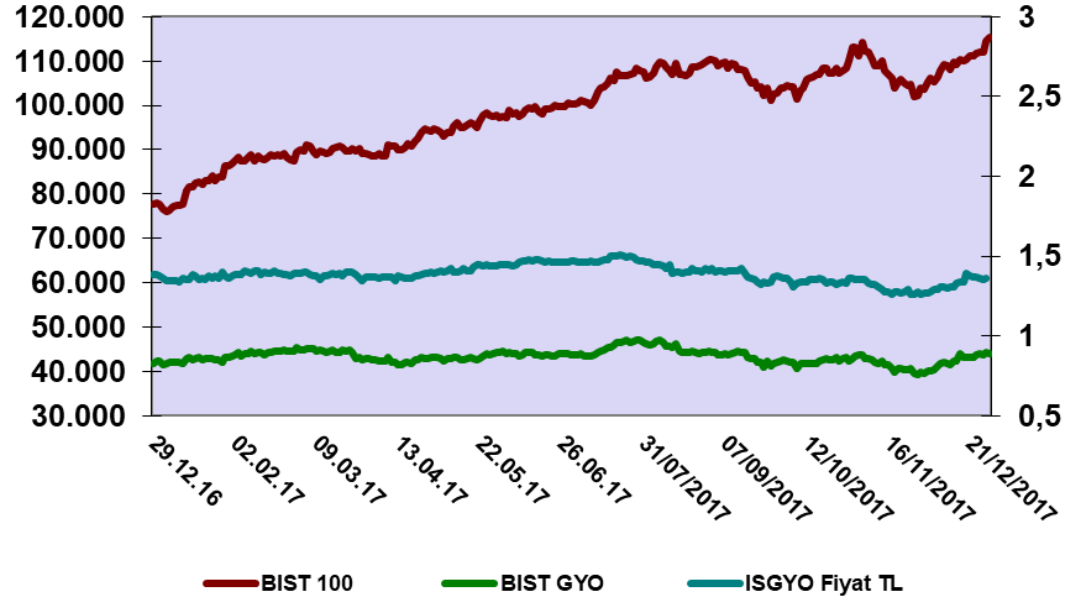


ISGYO	Günlük ortalama işlem hacmi	Fiyat Değişimi
2016	4,1 mn TL	5%
2017	5,2 mn TL	-2%





BİST 100 - BİST GYO Endeksi & İSGYO



Hisse Performansı (%) 31.12.2017 tarihi itibarıyla

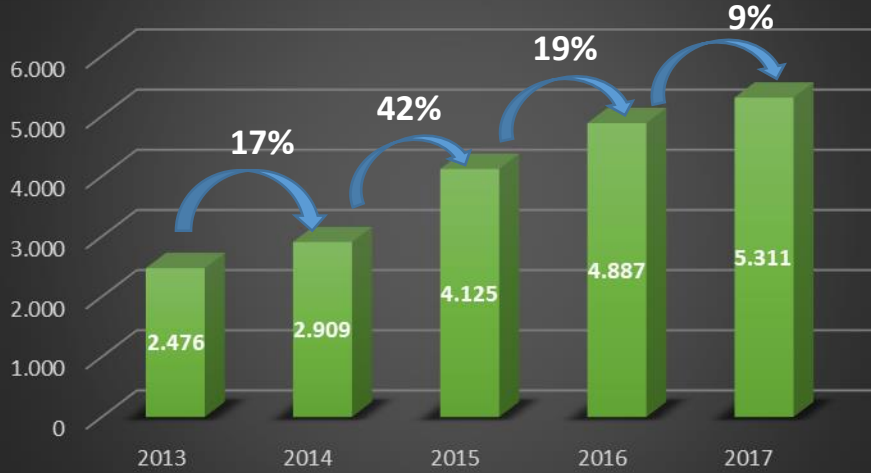
	Son 1 Yıl	Son 3 yıl
İş GYO	-2%	47%
XGMYO	4%	18%
BİST 100	48%	35%



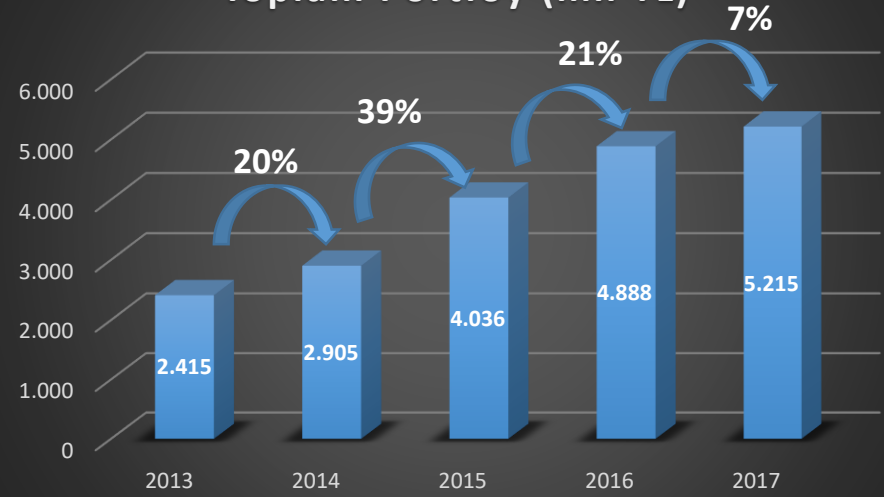
FİNANSALLAR



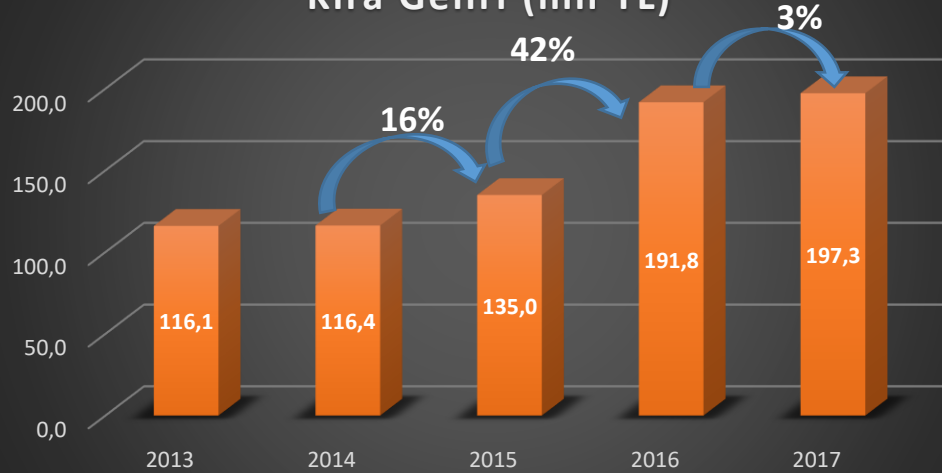
Aktif Büyüklüğü (mn TL)



Toplam Portföy (mn TL)



Kira Geliri (mn TL)



Milyon, TL	31.12.2017	31.12.2016	% Değişim
VARLIKLAR	5.311,9	4.887,0	9%
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>968,0</i>	<i>323,0</i>	<i>200%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>4.344,0</i>	<i>4.564,0</i>	<i>-5%</i>
KAYNAKLAR	5.311,9	4.887,0	9%
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>873,3</i>	<i>188,5</i>	<i>363%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.158,0</i>	<i>1.537,2</i>	<i>-25%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>3.280,6</i>	<i>3.161,3</i>	<i>4%</i>

Toplam bilanço borcunun;

- %58'lik kısmı finansal borçlardan,*
- %36'lık kısmı İstanbul Konut Projesi ile Manzara Adalar Karma Proje'nin ön satışları kapsamında konut alıcılarından alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır.*



Milyon, TL	Ocak- Ara. 2017	Ocak- Ara. 2016
Satış Gelirleri	439,7	404,5
Satışların Maliyeti	-261,8	-209,7
Brüt Kar/Zarar	177,8	194,8
Genel Yönetim Gideri	-20,3	-18,4
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri	-15,6	-18,7
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	207,7	376,9
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-123,9	-40,2
Esas Faaliyet Karı	225,8	494,5
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	1,4	0,7
Finansman Gideri Öncesi Kar	227,2	495,2
Finansman Geliri	3,8	-
Finansman Giderleri	-51,0	-74,6
Vergi Öncesi Kar	179,9	420,5
Vergi Gelir/Gideri	-	-
Dönem Karı/Zararı	179,9	420,5



Finansallar (milyon TL)	Ocak- Ara. 2017	Ocak- Ara. 2016
Satış Gelirleri	439,7	404,5
<i>Satışların Maliyeti</i>	-261,8	-209,7
Brüt Kar/Zarar	177,8	194,8
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-20,3	-18,4
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-15,6	-18,7
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	207,7	376,9
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-123,9	-40,2
Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)	225,8	494,5
Net Dönem Karı	179,9	420,5
Brüt Kar Marjı	40%	48%
FVÖK Marjı	51%	122%
Net Kar Marjı	41%	104%



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.





Kredi Derecelendirme Notu

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



Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu

94.76 (9.48)



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