

iŖ GYO



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

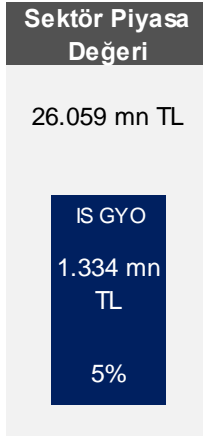
**30.06.2017**



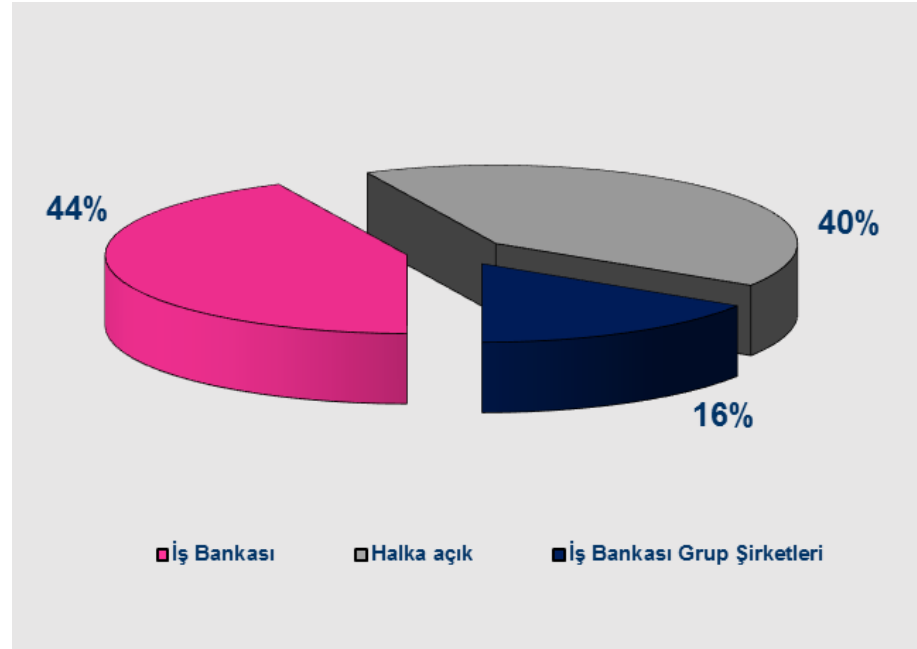
- ✓ İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

## İş GYO;

- Yaklaşık 1.334 milyon TL'lik piyasa değeri ile sektörün en büyük 3. GYO'su olup, sektörün yaklaşık %5'ini temsil etmektedir.



**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 30.06.2017 tarihli verilerine göre, Şirketin fiili dolaşımdaki paylarının sermayeye oranı %47'dir. Söz konusu oran üzerinden hesaplanan yabancı yatırımcı payı ise %35'tir.**

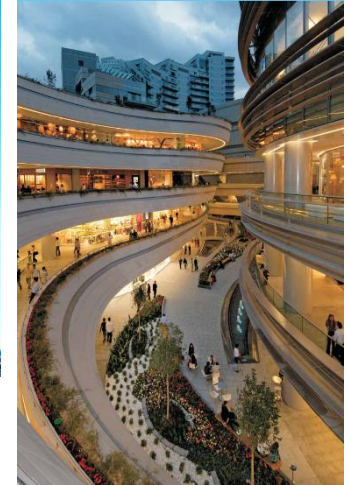
**(\*\*) Şirket sermayesinin %17'si yabancı yatırımcıların portföyündedir.**

# 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,
- Düzenli nakit kar payı dağıtımı,
- Güçlü ortaklık yapısı,
- Güvenle özdeşleştirilen güçlü marka değeri ile öne çıkmaktadır.



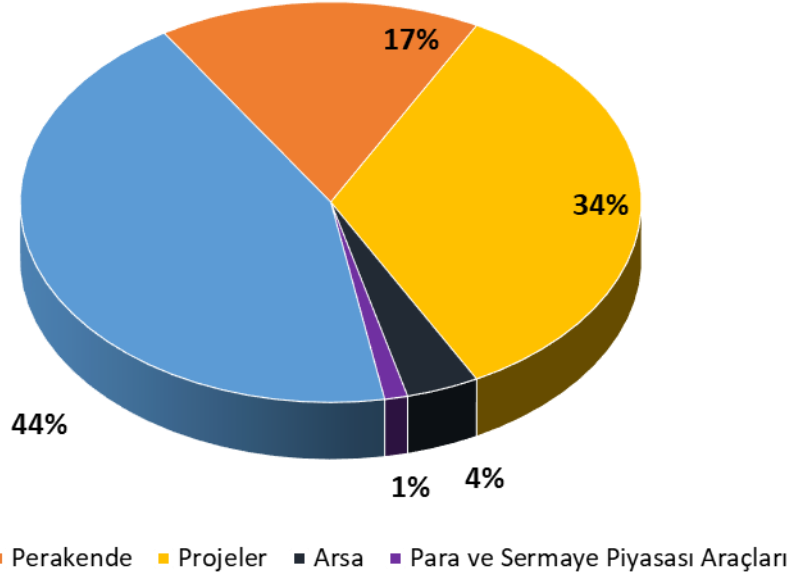
# İŞ GYO PORTFÖY



# Portföy Dağılımı



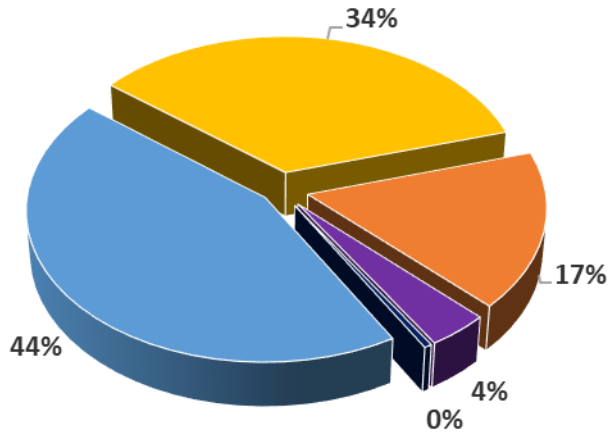
Toplam Portföy	milyar TL	%
Gayrimenkul Portföyü	5.078	99%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	61	1%
<b>Toplam Portföy Değeri</b>	<b>5.139</b>	<b>100%</b>



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



# Gayrimenkul Portföyü



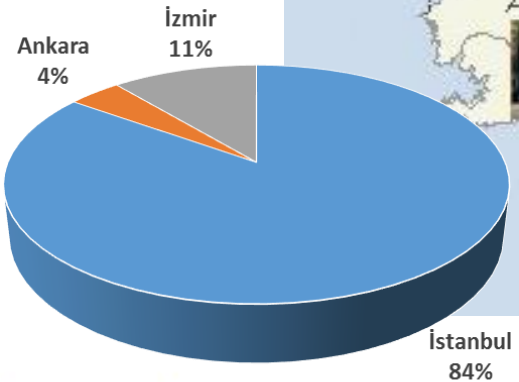
■ Ofis ■ Projeler ■ Perakende ■ Arsalar ■ Otel

30.06.2017	mn TL
Ofis	2.239
Projeler	1.762
Perakende	859
Arsalar	194
Otel	24
<b>TOPLAM</b>	<b>5.078</b>



# KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER





# Ofis Yatırımları - Ekspertiz Değerleri

➤ Kira geliri elde edilen taşınmazların yaklaşık %72'si ofis sektöründedir.

	TUTOM	İş Kuleleri Kule 2	İş Kuleleri Kule 3	Tuzla Ofis	Ankara İş Kulesi	Maslak Binası	Ofis Lamartine
Ekspertiz Değerleri	863 mn TL	387 mn TL	378 mn TL	229 mn TL	128 mn TL	101 mn TL	49 mn TL

Buy&lease back	Ankara Ulus O.B.	44 mn TL
	Ankara Kızılay O.B.	38 mn TL
	Antalya O.B.	22 mn TL



## Ofis Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değerleri,  
mn TL

2.239



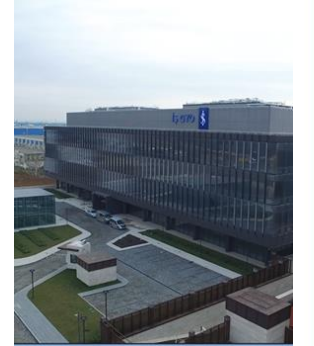
## Ofis Yatırımları –Kira Geliri

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



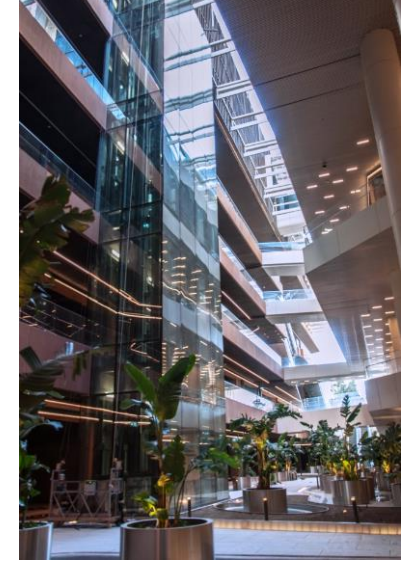
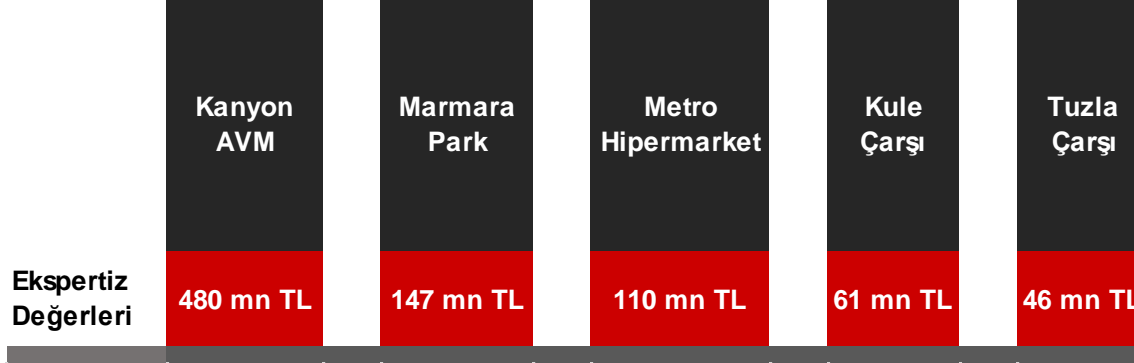
*Rakamlar, ofis yatırımlarının yıllık kira gelirini yansıtmaktadır.*

**Mevcut Kira Geliri**  
**≈ 125 mn TL**



# Perakende Yatırımları - Ekspertiz Değerleri

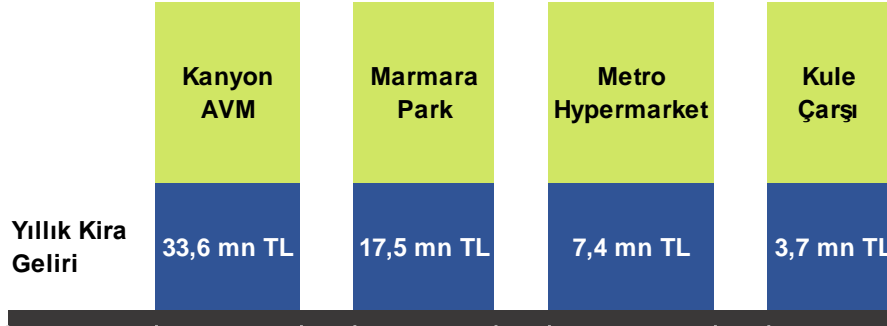
➤ *Kira geliri elde edilen taşınmazların yaklaşık %28'i perakende sektöründedir.*



## Perakende Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değerleri, mn TL 859

# Perakende Yatırımları- Kira Geliri



**Mevcut Kira Geliri ≈ 62 mn TL**

*Rakamlar, perakende yatırımlarının yıllık kira gelirini yansıtmaktadır.*



# 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) ve Tuzla Karma Ofis



## TUTOM

**Yatırım Modeli:** Anahtar teslim proje

**Toplam Alan:** 184.650 m<sup>2</sup>

**Kiracı:** Türkiye İş Bankası A.Ş.

**Yıllık Kira Geliri :** 67,2 mn TL

**Kira Sözleşme Süresi:** 25 yıl



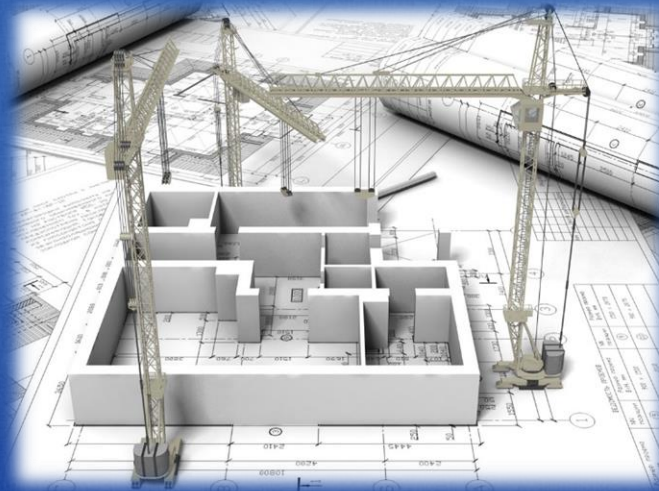
## Tuzla Şişecam Ofis

**Yıllık Kira Geliri :** 14,5 mn TL

**Kiracı:** Şişecam



# Geliştirilmekte Olan Projeler





## Geliştirilmekte Olan Projeler

**Ege Perla Karma Proje**

**Manzara Adalar Karma Projesi**

**İstanbul Konut Projesi**

**İstanbul Finans Merkezi Projesi**

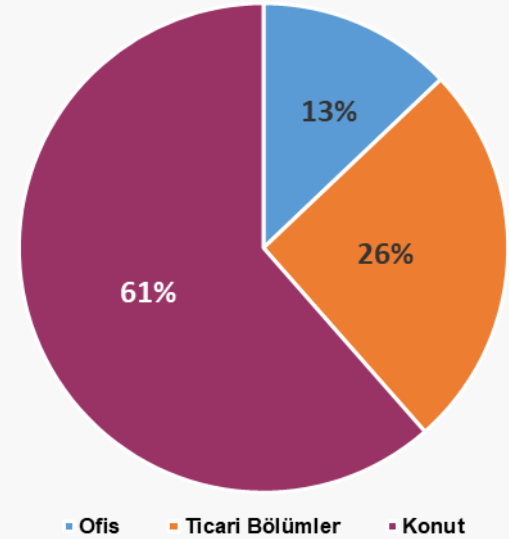


# Geliştirilmekte Olan Projeler

Geliştirilmekte Olan Projeler	Mn TL	%
Ege Perla Karma Proje	460	24%
Kartal Manzara Adalar Karma Proje	620-640	32%
Topkapı İstanbul Konut Projesi	550-600	29%
İstanbul Finans Merkezi Projesi (IFM)	280-300	15%
<b>Toplam</b>	<b>1.910-2.000</b>	<b>100%</b>



Tür Bazında Dağılım



# EGE PERLA KARMA PROJE





**Lokasyon :** Konak, Izmir

**Arsa Büyüklüğü :** 18.392 m<sup>2</sup>



**Tahmini proje geliştirme maliyeti:** 460 mn TL

**Proje Türü :**

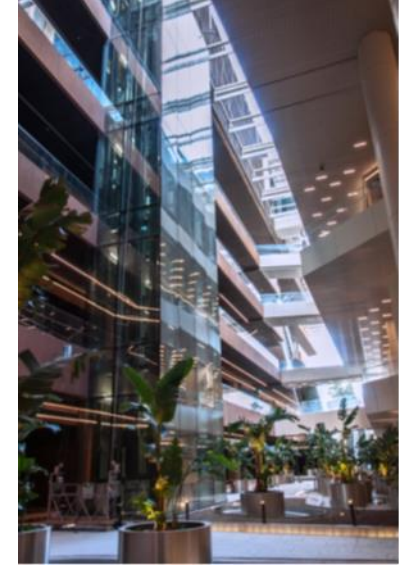
Konut, ev-ofis ve AVM'den oluşan karma proje

*\*Proje mimarı; Emre Arolat.*









## Projeye ilişkin beklentiler <sup>(1)</sup> :

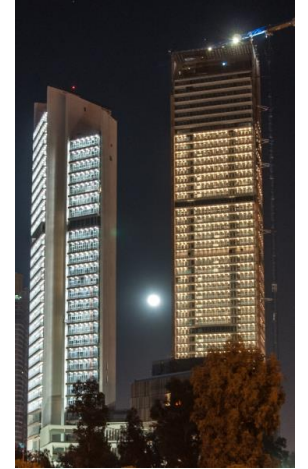
**Ofis ve Konut;**

**Toplam satılabilir alan : 33.000 m<sup>2</sup>**

**AVM için;**

**Kiralanabilir alan : 23.500 m<sup>2</sup>**

**Kira geliri : 17-18 mn TL**



*(1) Tahmini veriler olup, güncellemeye açıktır.*

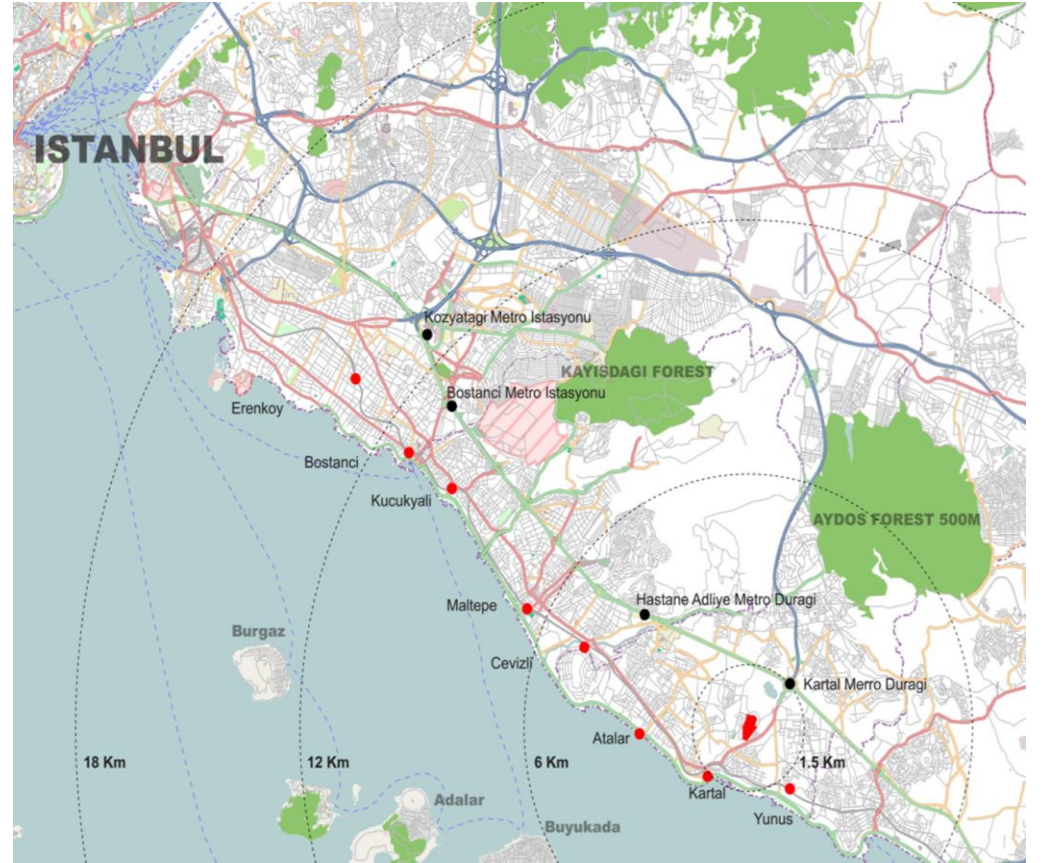


# KARTAL MANZARA ADALAR KARMA PROJE





- 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 <sup>(1)</sup>:

**Tahmini Toplam Geliştirme Maliyeti(arsa hariç):** 620-640 mn TL

**Konut için satılabilir alan :** 140.000 m<sup>2</sup>

**TKA :** 50.000 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>

**Ticari alan(ofis ve ticaret alanları) için TKA:** 50.000 m<sup>2</sup>

**Ticari alan kira geliri (ISGYO payı):** 19-21 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\*** : 1,1-1,2 milyar TL

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

**Toplam Satılabilir alan\***  $\approx$  250.000 m<sup>2</sup>

*\*Projeyle ilişkin tahmini toplam büyüklükler.*



1. Proje  
**İstanbul GALA**

3. Proje  
**İstanbul HAYAT**

2. Proje  
**İstanbul LOKAL**

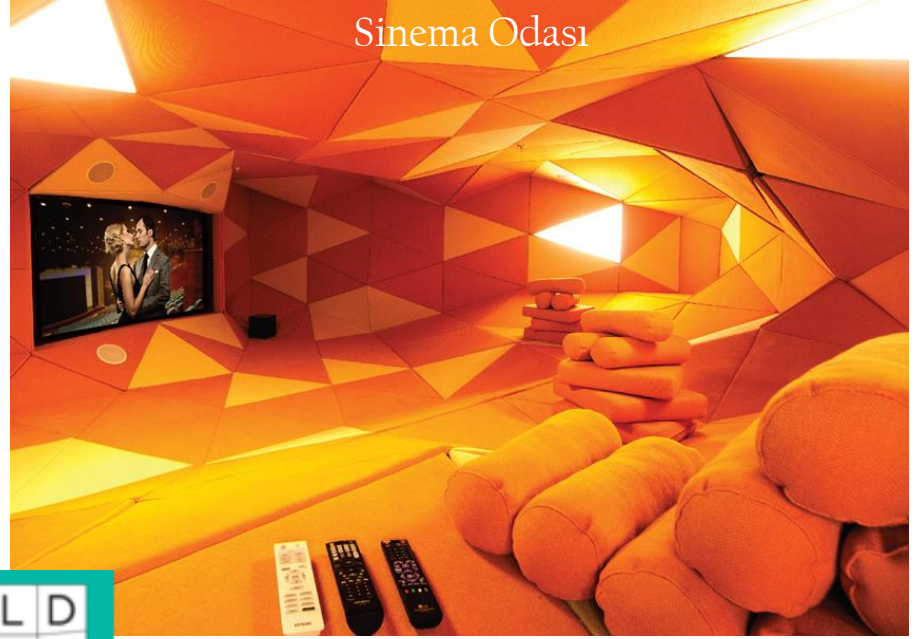
4. Proje  
**İstanbul KONSEPT**



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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**Arsa Ekspertiz Değeri:** 150 mn TL



**Lokasyon:** Kadıköy, İstanbul

**Alım Tarihi:** Aralık, 2016

**Arsa Büyüklüğü:** 9.043 m<sup>2</sup>

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

**Proje Tipi:** Otel ve ticari alan

**Arsa Ekspertiz Değeri (%45 pay için):** 40 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*
<b>UFRS'ye göre Dönem Karı</b>	53,2	60,4	61,1	67,0	65,5	247,9	328,4	555,9	420,5
<b>Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı</b>	55,0	48,7	47,9	58,3	63,8	99,3	71,3	131,5	155,2
<b>Nakit Temettü</b>	22,5	22,5	22,5	30,0	30,0	31,5	47,6	52,2	63,8
<b>Pay başına temettü</b>	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,07	0,07	0,075
<b>Nakit Temettü/ Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı</b>	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.

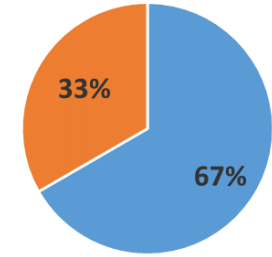
# Borçlanma ve Nakit Durumu



# Borçlanma ve Nakit Durumu

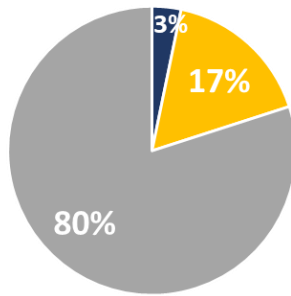
Banka Kredileri	Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Tarih	Maliyet	Vade	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	TL Cinsinden Kalan Kredi Tutarı (mn)
Euro Kredi	€ 24,2	Ara.10	Euribor+350 bps	10 yıl	€ 9,7	38,9 TL
Dolar Kredi	\$75,0	Eki.13	Libor +425 bps	10 yıl	\$57,4	201,7 TL
TL Kredi	593,0 TL	Ara.2013-May 2017	11,75-14,5%	4-6 yıl	559,6 TL	559,6 TL
<b>TOPLAM</b>						<b>800,2 TL</b>

Tahvil	Tahvil Tutarı (mn)	İhraç Tarihi	Maliyet	Vade
Tahvil İhracı	213,0 TL	Nis.16	Gösterge+250 bps*	3 Yıl
Tahvil İhracı	100,0 TL	Tem.16	Gösterge+250 bps	3 Yıl
Tahvil İhracı	87,0 TL	Eki.16	Gösterge+250 bps	3 Yıl
<b>TOPLAM</b>	<b>400,0 TL</b>			

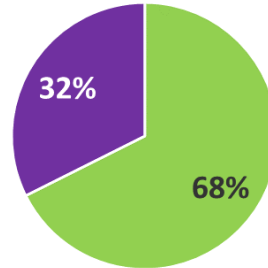


■ Banka Kredileri ■ Tahviller

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



■ Euro ■ Dolar ■ TL



■ Sabit Faiz ■ Değişken Faiz

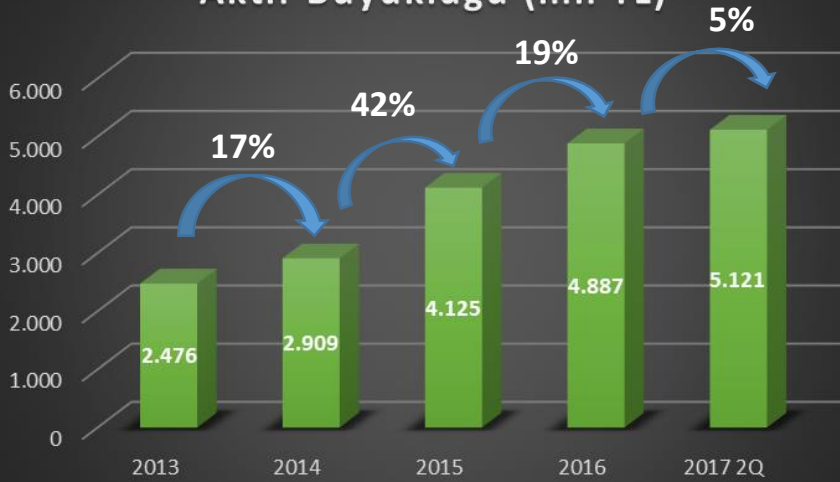
Nakit, mn TL	61 TL
Toplam Borç, mn TL	1.200 TL
Net Borç, mn TL	1.139 TL



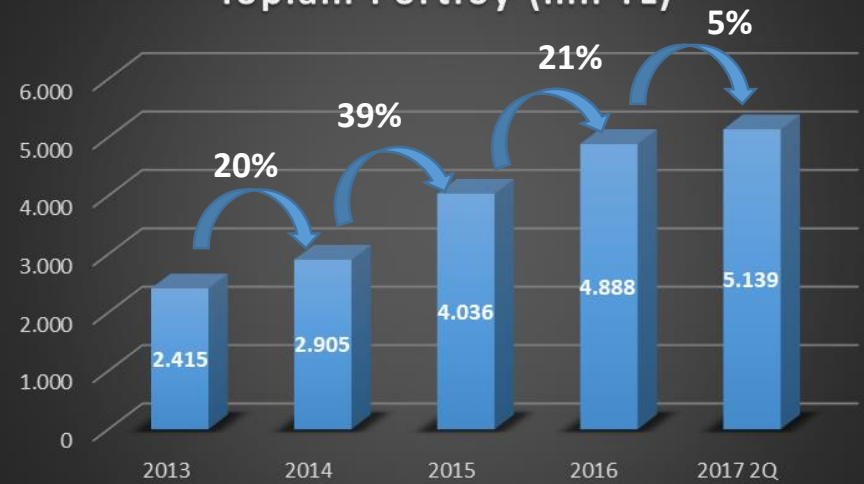
# FİNANSALLAR



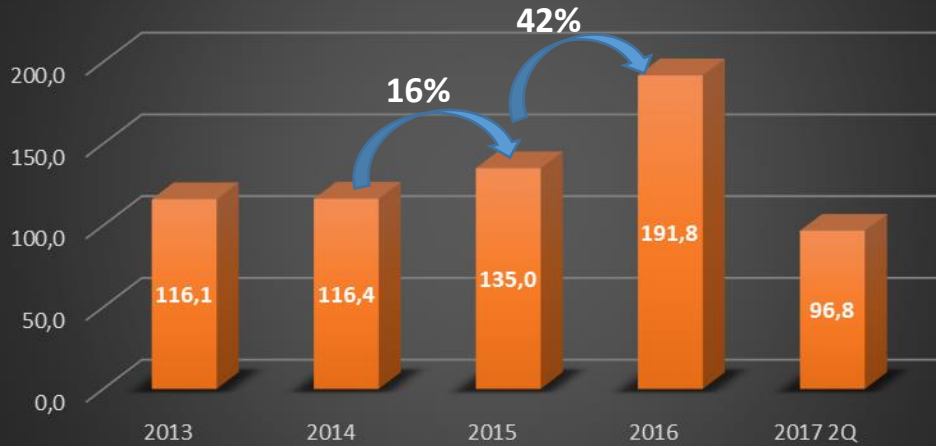
## Aktif Büyüklüğü (mn TL)



## Toplam Portföy (mn TL)



## Kira Geliri (mn TL)



Milyon, TL	30.06.2017	31.12.2016	% Değişim
<b>VARLIKLAR</b>	<b>5.121,0</b>	<b>4.887,0</b>	<b>5%</b>
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>584,8</i>	<i>323,0</i>	<i>81%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>4.536,2</i>	<i>4.564,0</i>	<i>-1%</i>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>5.121,0</b>	<b>4.887,0</b>	<b>5%</b>
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>457,3</i>	<i>188,5</i>	<i>143%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.514,0</i>	<i>1.537,2</i>	<i>-2%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>3.149,7</i>	<i>3.161,3</i>	<i>0%</i>

*Toplam bilanço borcunun;*

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



Milyon, TL	Ocak- Haz. 2017	Ocak- Haz. 2016
Satış Gelirleri	124,8	248,6
Satışların Maliyeti	-30,8	-139,1
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>94,0</b>	<b>109,6</b>
Genel Yönetim Gideri	-11,9	-10,1
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri	-5,9	-14,8
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	41,5	74,9
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-48,8	-30,4
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>68,9</b>	<b>129,1</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	0,5	0,3
<b>Finansman Gideri Öncesi Kar</b>	<b>69,5</b>	<b>129,4</b>
Finansman Giderleri	-17,3	-22,4
<b>Vergi Öncesi Kar</b>	<b>52,1</b>	<b>107,0</b>
Vergi Gelir/Gideri	-	-
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>52,1</b>	<b>107,0</b>



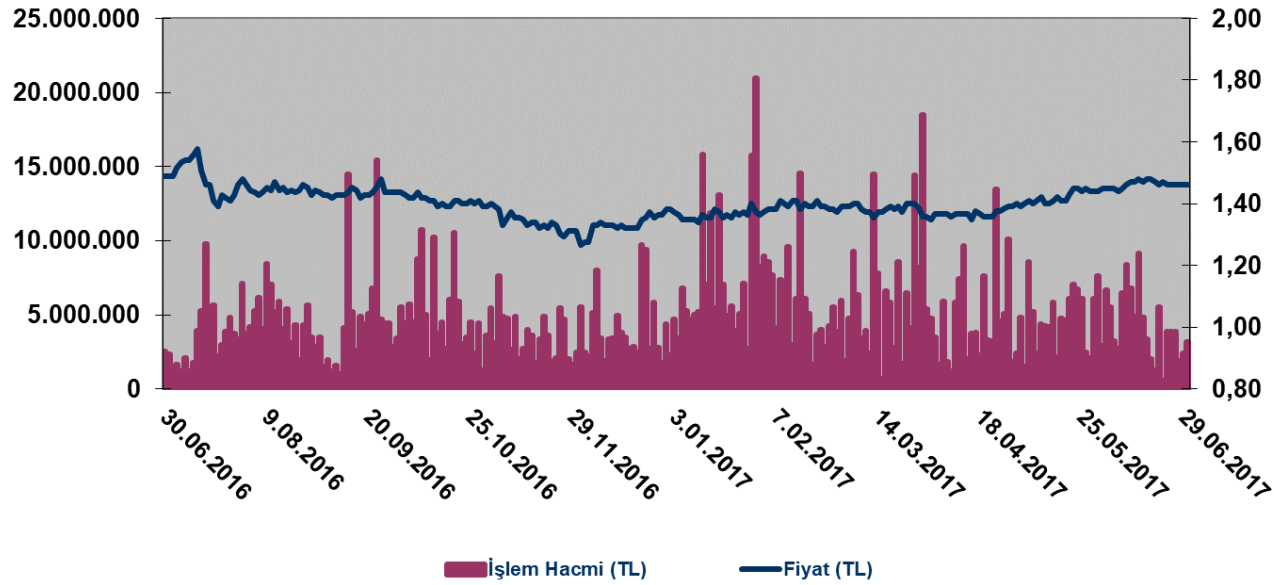
Finansallar (milyon TL)	Ocak- Haz. 2017	Ocak- Haz. 2016
<b>Satış Gelirleri</b>	124,8	248,6
<i>Satışların Maliyeti</i>	-30,8	-139,1
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>94,0</b>	<b>109,6</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-11,9	-10,1
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-5,9	-14,8
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	41,5	74,9
<b>Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)</b>	<b>68,9</b>	<b>129,1</b>
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>52,1</b>	<b>107,0</b>
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>75%</b>	<b>44%</b>
<b>FVÖK Marjı</b>	<b>55%</b>	<b>52%</b>
<b>Net Kar Marjı</b>	<b>42%</b>	<b>43%</b>



# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



## Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

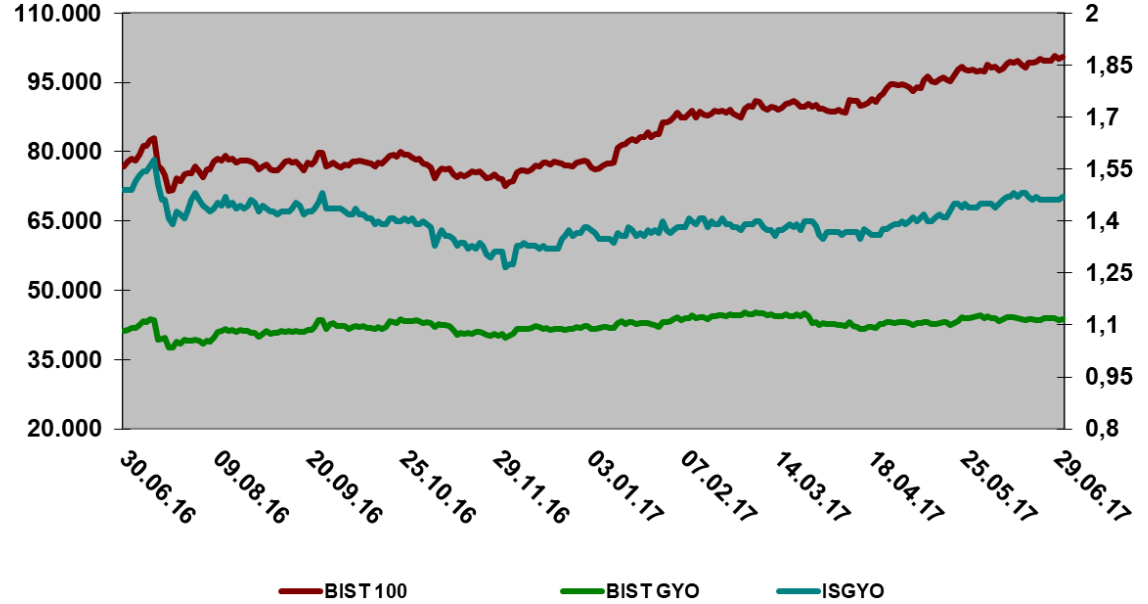


ISGYO	Günlük ortalama işlem hacmi	Fiyat Değişimi
2016	4,1 mn TL	5%
2017	5,7 mn TL	6%





BİST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



## Hisse Fiyat& Endeks Performans (30.06.2017)

	Son 1 yıl	Son 3 yıl	Son 5 yıl
ISGYO	-4%	72%	162%
GYO Endeksi	6%	21%	38%
BİST 100	11%	9%	57%



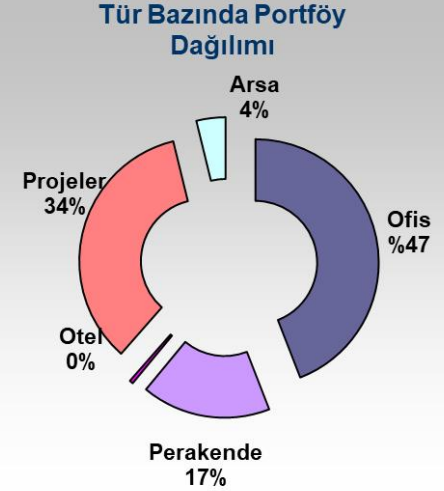


# İŞ GYO PORTFÖY

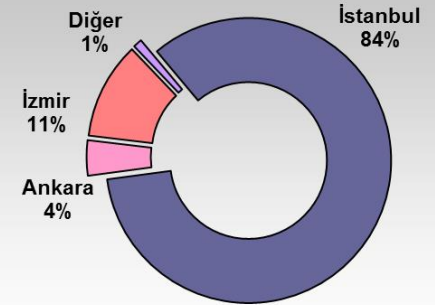


# Gayrimenkullerin Ekspertiz Değerleri

Gayrimenkuller	Ekspertiz Değeri mn TL	%
Gayrimenkul Projeleri	1.762,0	35%
TUTOM	862,6	17%
İş Kuleleri II&III	764,9	15%
Kanyon Alışveriş Merkezi	480,0	9%
Tuzla Karma	274,8	5%
Arsalar	194,0	4%
Marmara Park Alışveriş Merkezi	146,6	3%
Ankara İş Kulesi	128,0	3%
Metro Hipermarket Binası	110,0	2%
Maslak Binası	101,0	2%
Kule Çarşı Alışveriş Merkezi	60,9	1%
Ofis Lamartine	48,9	1%
Ankara-Ulus Ofis Binası	44,3	1%
Ankara-Kızılay Ofis Binası	38,3	1%
Kapadokya Lodge Otel	24,3	0%
Antalya Ofis Binası	22,0	0%
Diğer	14,9	0%
<b>Toplam</b>	<b>5.077,5</b>	<b>100%</b>



**Gayrimenkullerin Coğrafi Bazda Dağılımı**



# 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](mailto: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](mailto: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](mailto:investorrelations@isgyo.com.tr)