

iŖ GYO



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

31.03.2018

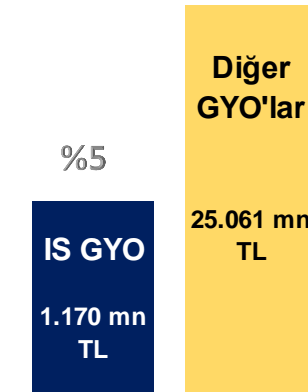
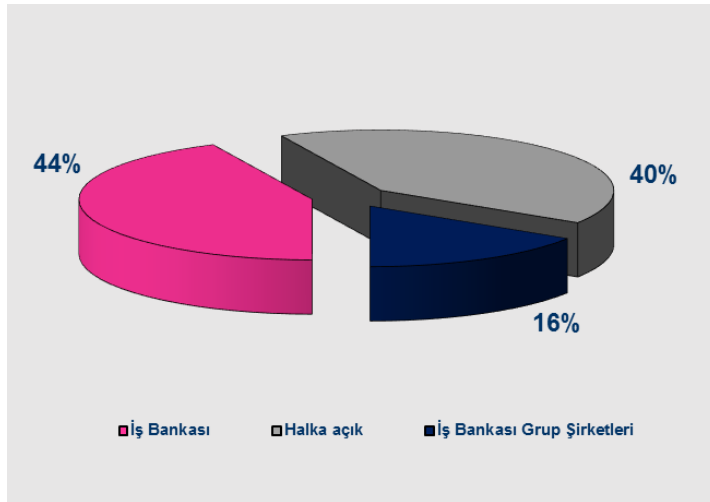


Kurumsal yönetim derecelendirme notu

●●● SAHA **94.76 (9,48)**

- ✓ İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.
- ✓ **İş GYO**, yaklaşık 1.170 milyon TL'lik piyasa değeri ile sektörün en büyük 5. GYO'su olup, sektörün yaklaşık %5'ini temsil etmektedir.

Sektör Piyasa Değeri

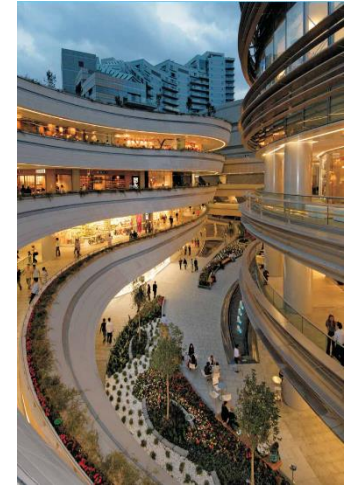


(* Şirket sermayesinin %15'i yabancı yatırımcıların portföyündedir.)

Neden İř GYO?



- **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
 - *Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı*
 - *Ofis 46%, perakende 20% ve projeler 28%*
- **Güçlü ve projelerin katkısıyla büyüyen kira geliri**
 - *2017 yılı kirası 197,2 mn TL*
- **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
 - *Kira geliri içindeki İş Grubu payı ~55%*
 - *Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri*
- **Düzenli ve büyüyen nakit temettü**
 - *Son 13 yıldır nakit temettü dağıtımı*
 - *Temettü getirisi ~ %6*
- **Güçlü sermaye yapısı**

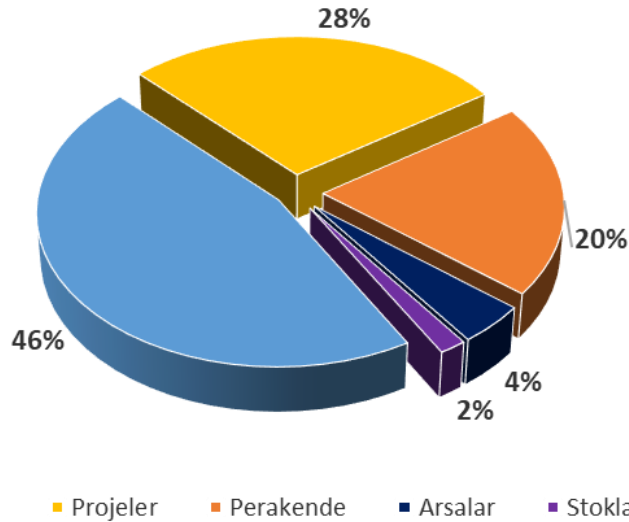


İŞ GYO PORTFÖY

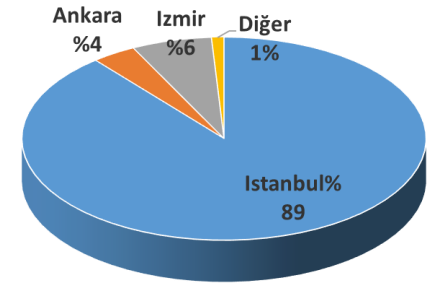




	mn TL
Ofis	2.349
Projeler	1.420
Perakende	1.037
Arsalar	216
Stoklar*	85
Otel	25
TOPLAM	5.132



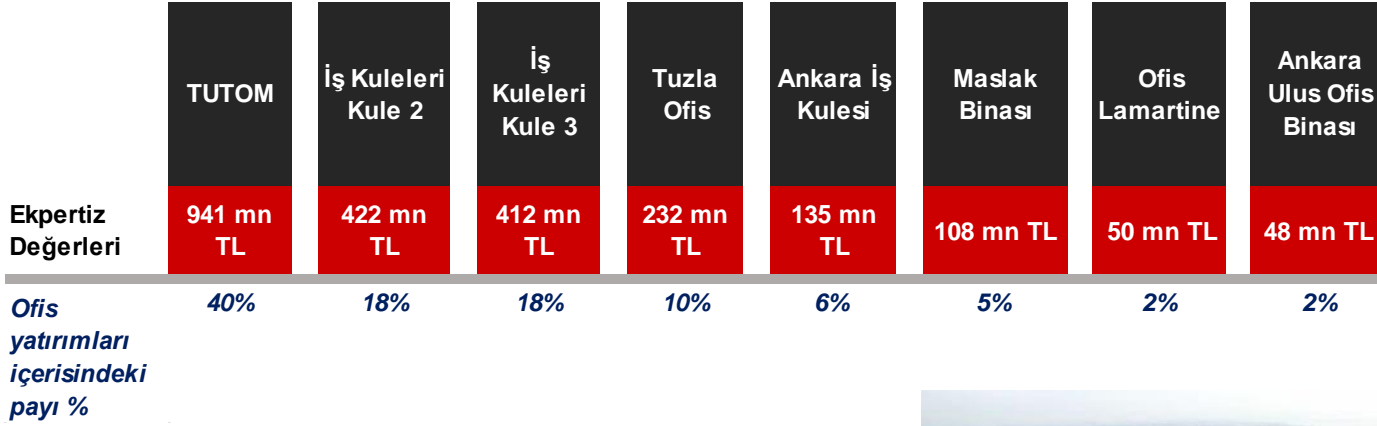
*Ege Perla'da satışta olan üniteler.



KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



Ofis Yatırımları - Ekspertiz Değerleri



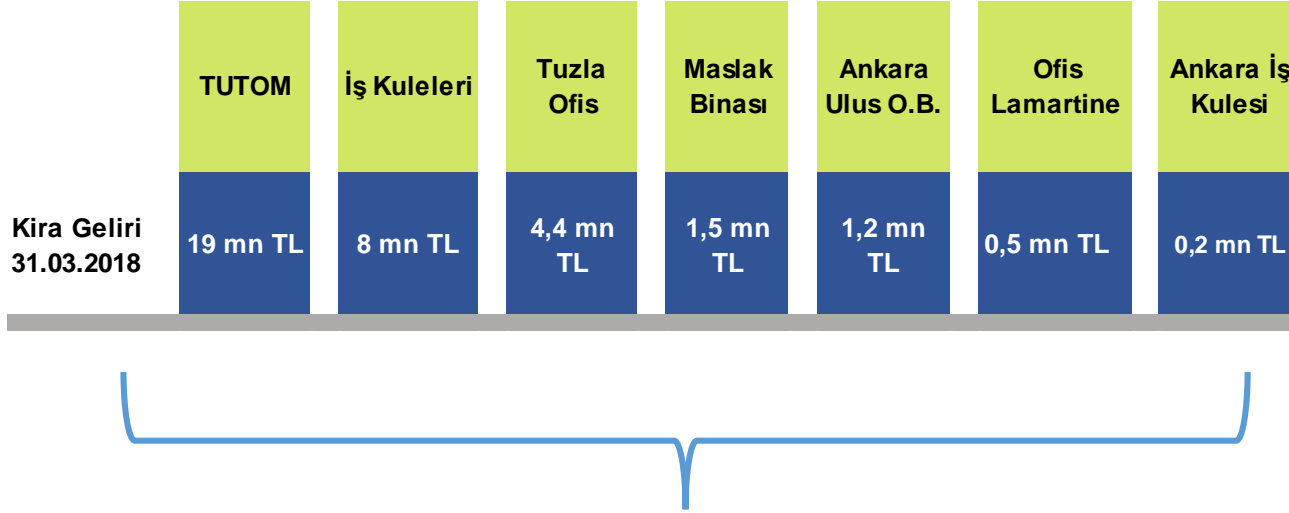
Ofis Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değerleri,
mn TL

2.349



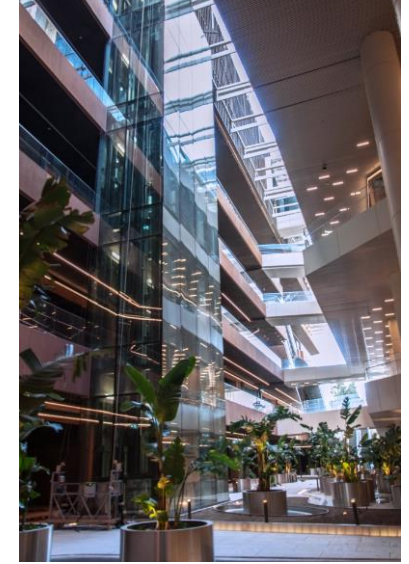
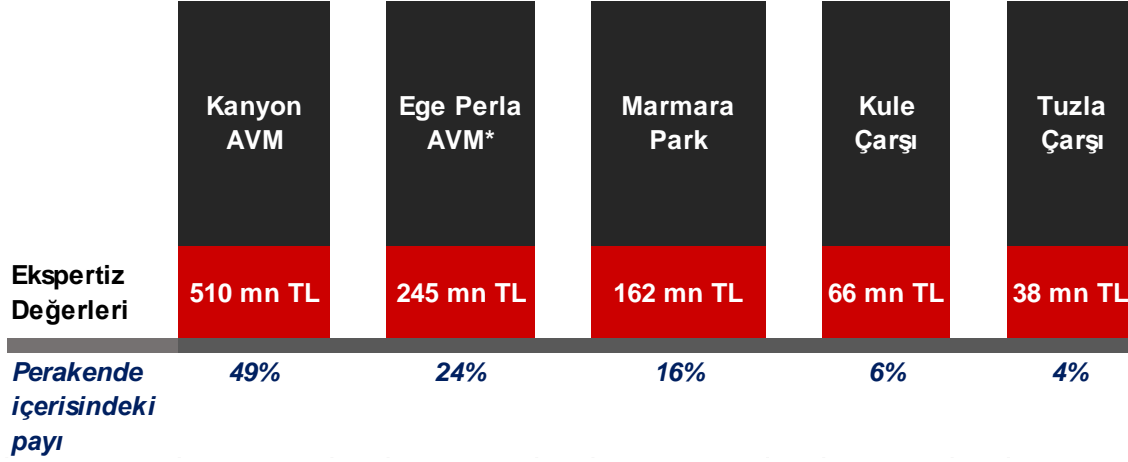
Ofis Yatırımları – Kira Geliri



2018 ilk çeyrek
kira geliri
≈ 34,8 mn TL



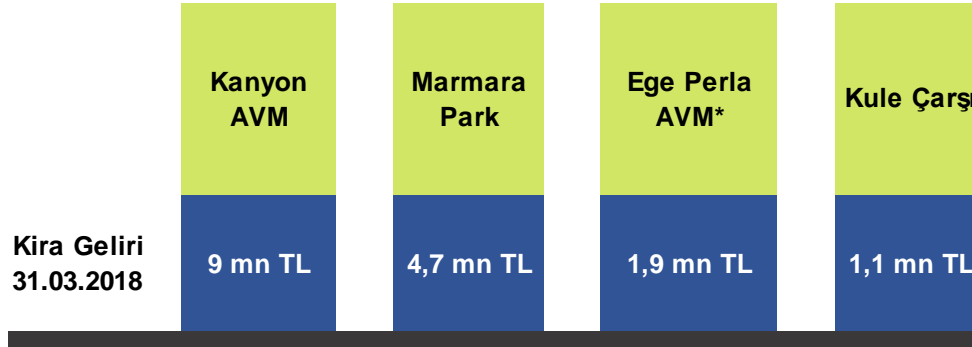
Perakende Yatırımları - Ekspertiz Değerleri



Perakende Yatırımları

Toplam Ekspertiz Değerleri, mn TL 1.037

Perakende Yatırımları - Kira Geliri



2018 ilk çeyrek
kira geliri ≈ 16,7
mn TL

*Eylül 2017 tarihinde hizmete girmiştir.

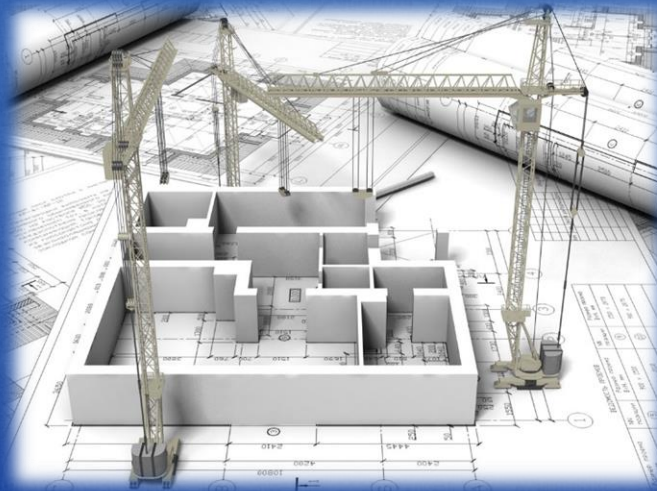




Kira Geliri Projeksiyonu		
Mn TL	2018 Yıl Sonu	2022 Yıl Sonu*
Kira Geliri	210 mn TL	365 mnTL

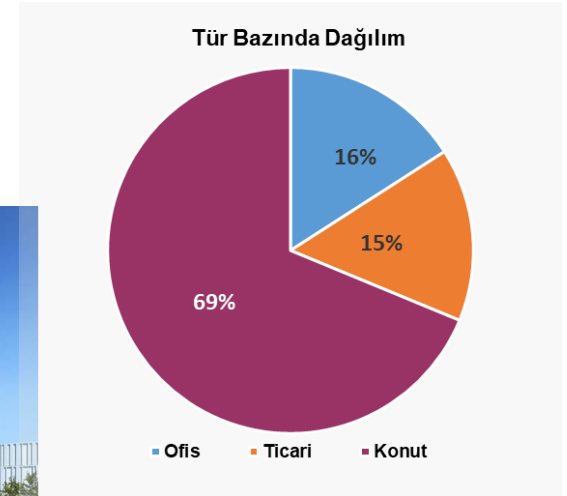
**Geliştirilmekte olan projeler kapsamında elde edilmesi planlanan kira gelirleri dahil.*

Geliştirilmekte Olan Projeler



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)	270-280	18%
Toplam	1.440-1.520	100%

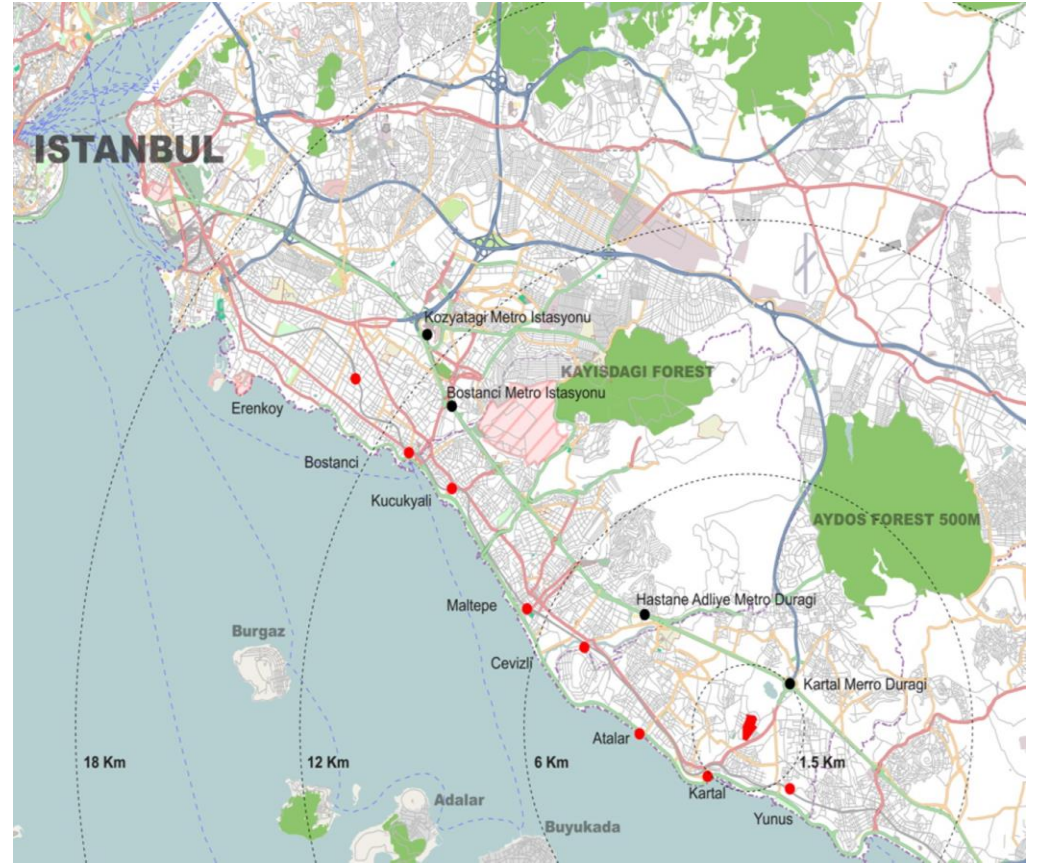


KARTAL MANZARA ADALAR KARMA PROJE





- 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): 15-16 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

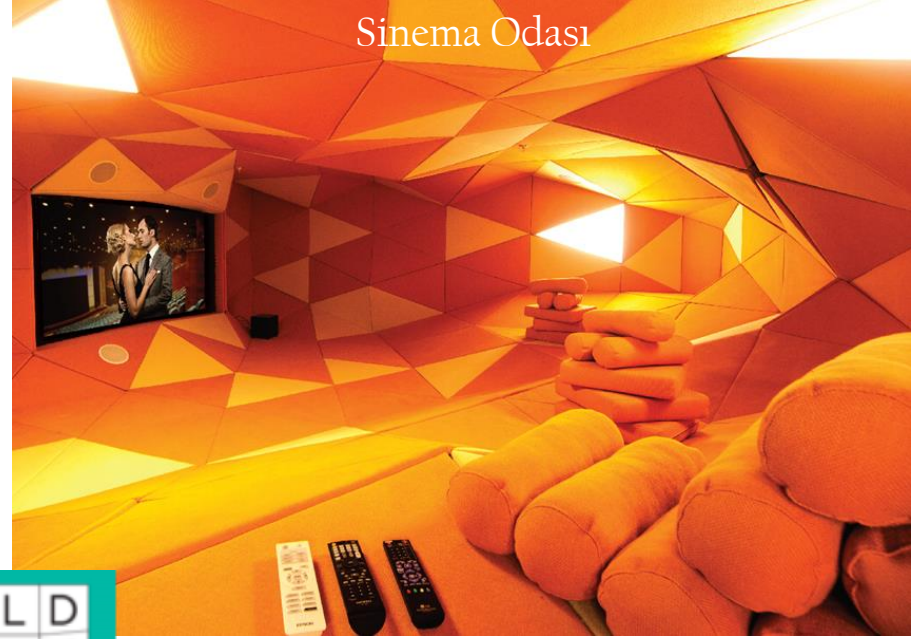
4. Proje
İstanbul KONSEPT



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: 270-280 mn TL

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 33.000 m²

Tahmini kira geliri beklentisi: 45-50 mn TL

GELECEK PROJELER





Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2016

Proje Arsası Büyüklüğü: 53.460 m²

Tahmini Geliştirme Maliyeti: 690 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

Tahmini Geliştirme Maliyeti (%45 pay için): 140 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.
- Son 13 yılda, 2006 yılı hariç, pay sahiplerine düzenli olarak nakit temettü ödenmiştir.
- İş GYO BİST Temettü Endeksi ve BİST Temettü-25 Endeksi'nde yer almaktadır.

Milyon, TL	2013	2014	2015	2016	2017
UFRS'ye göre Dönem Karı	247,9	328,4	555,9	420,5	179,9
Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	99,3	71,3	131,5	155,2	221,8
Nakit Temettü	31,5	47,6	52,2	63,8	68,5
Pay başına temettü	0,05	0,07	0,07	0,075	0,075
Nakit Temettü/ Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	32%	67%	40%	41%	31%

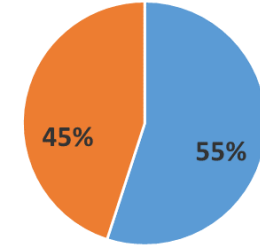
Borçlanma ve Nakit Durumu



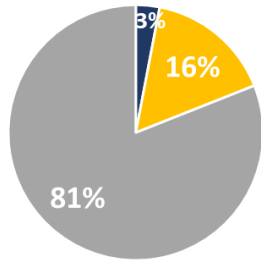
Borçlanma ve Nakit Durumu

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	35,7 TL
Dolar Kredi	\$54,5	Eki.13	Libor +425 bps	10 yıl	215,0 TL
TL Kredi	493,5 TL	Dec.2013-May.2017	11,75-15,10 %	4-6 yıl	493,5 TL
TOPLAM					744,2 TL

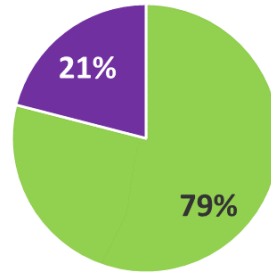
Tahvil ve Bono İhraçları	Tutarı (mn)	İhraç Tarihi	Vade	Kayıtlı Değer (mn TL)
Tahviller	500,0 TL	Nis.2016/Mart 2018	3 Yıl	503,0 TL
Bonolar	100,0 TL	Oca.2018/Mart 2018	6 Ay	94,9 TL
TOPLAM	600,0 TL			597,9 TL



■ Banka Kredileri ■ Tahviller



■ Euro ■ Dolar ■ TL



■ Sabit Faiz ■ Değişken Faiz

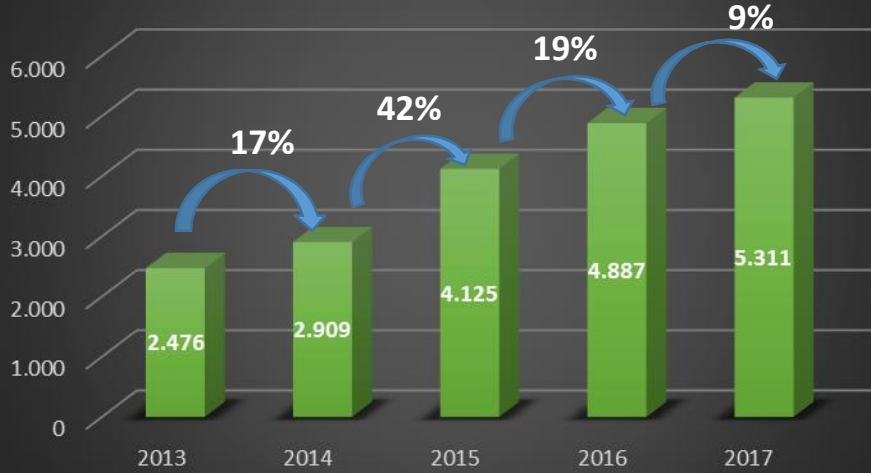
Nakit, mn TL	124 TL
Toplam Borç, mn TL	1.342 TL
Net Borç, mn TL	1.218 TL

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

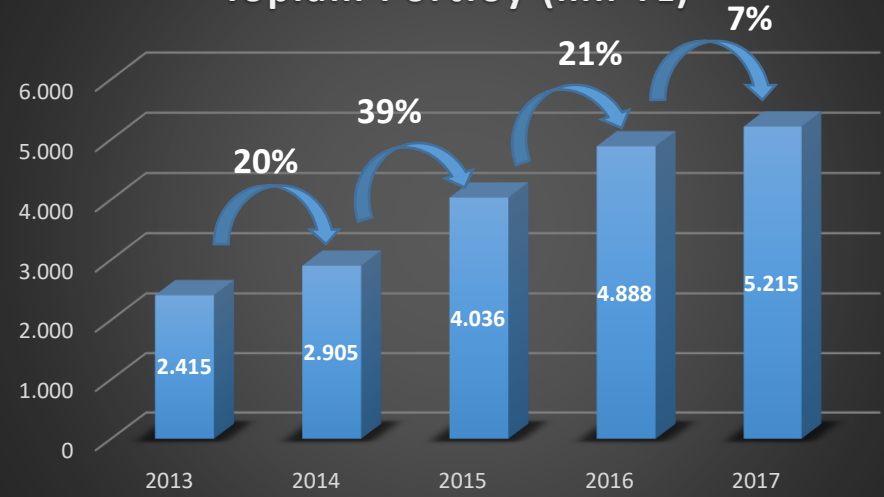
FİNANSALLAR



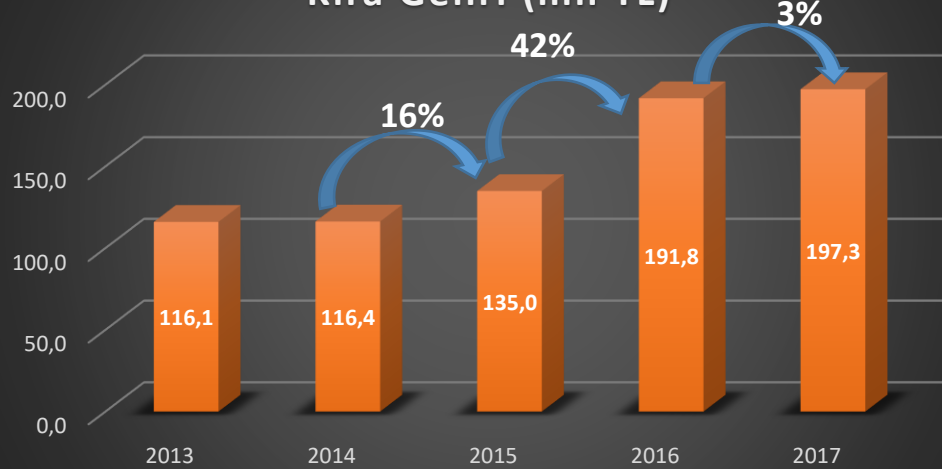
Aktif Büyüklüğü (mn TL)



Toplam Portföy (mn TL)



Kira Geliri (mn TL)



Milyon, TL	31.03.2018	31.12.2017	% Değişim
VARLIKLAR	5.480,5	5.311,9	3%
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>1.141,0</i>	<i>968,0</i>	<i>18%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>4.339,5</i>	<i>4.344,0</i>	<i>0%</i>
KAYNAKLAR	5.480,5	5.311,9	3%
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.004,3</i>	<i>873,3</i>	<i>15%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.248,3</i>	<i>1.158,0</i>	<i>8%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>3.228,0</i>	<i>3.280,6</i>	<i>-2%</i>

Toplam bilanço borcunun;

- %60'lık 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-Mart 2018	Ocak-Mart 2017
Satış Gelirleri	60,6	61,5
Satışların Maliyeti	-21,2	-14,5
Brüt Kar/Zarar	39,5	47,1
Genel Yönetim Gideri	-7,1	-6,8
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri	-4,7	-4,0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1,6	0,5
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler -	-	-
Esas Faaliyet Karı	29,3	36,9
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	0,3	0,3
Finansman Gideri Öncesi Kar	29,6	37,1
Finansman Geliri	7,7	-
Finansman Giderleri	-21,4	-16,5
Vergi Öncesi Kar	15,9	20,6
Vergi Gelir/Gideri	-	-
Dönem Karı/Zararı	15,9	20,6



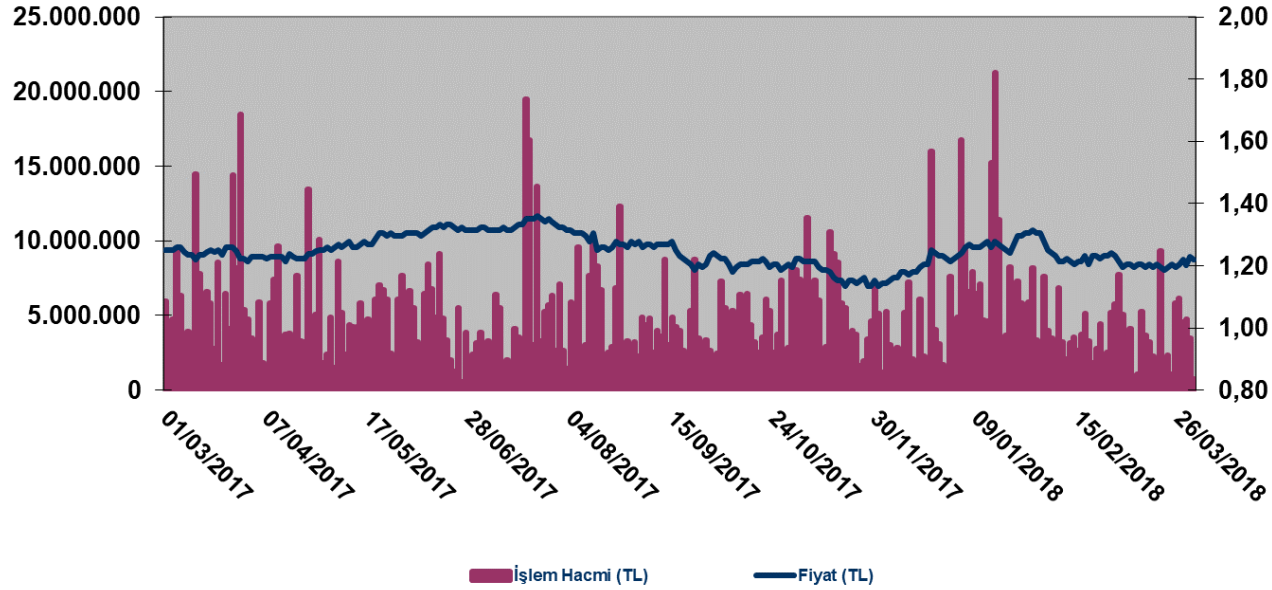
Finansallar (milyon TL)	Ocak-Mart 2018	Ocak-Mart 2017
Satış Gelirleri	60,6	61,5
<i>Satışların Maliyeti</i>	-21,2	-14,5
Brüt Kar/Zarar	39,5	47,1
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-7,1	-6,8
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-4,7	-4,0
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	1,6	0,5
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-	-
Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)	29,3	36,9
Net Dönem Karı	15,9	20,6
Brüt Kar Marjı	65%	76%
FVÖK Marjı	48%	60%
Net Kar Marjı	26%	34%



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği

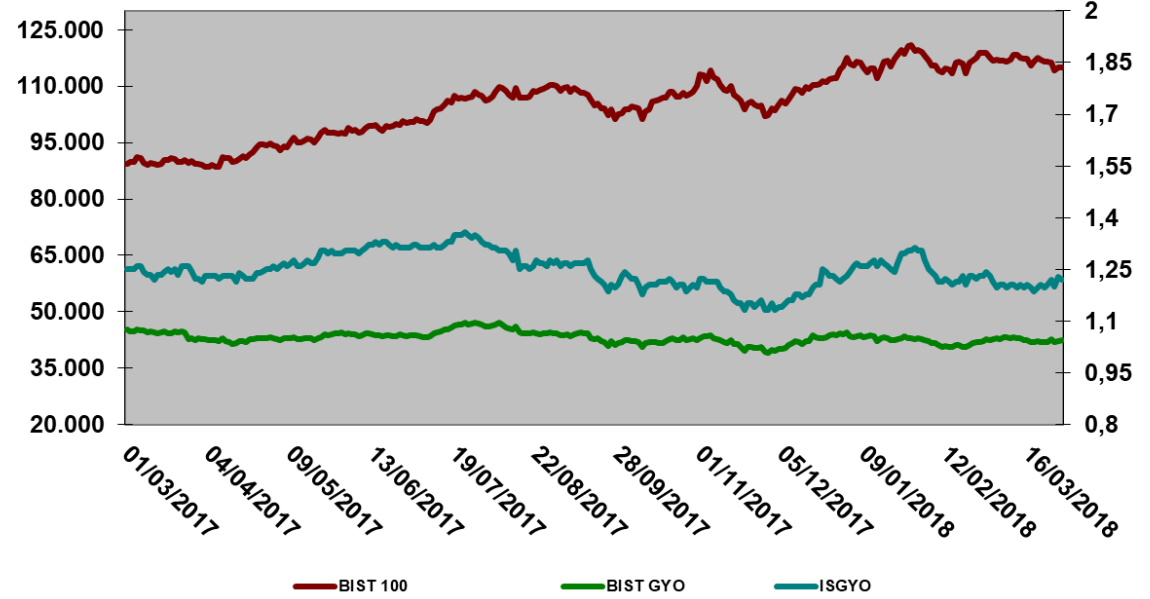


	Günlük ortalama işlem hacmi
ISGYO	
2017	5,2 mn TL
2018	6,9 mn TL





BIST 100&GYO Endeksi ve ISGYO Fiyat Grafiği



Fiyat ve Endeks Getiri (%) 31.03.2018

	2018 yıl başından beri	Yıllık	
		1 Yıl	3 Yıl
BIST 100	-0,3	29,2	42,2
XGMYO	-4,0	-0,9	4,5
ISGYO	-0,3	0,5	22,0



Ayşegül Şahin Kocameşe

Grup Başkanı

Yatırımcılarla İlişkiler

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : aysegul.sahin@isgyo.com.tr

Mine Kurt Yıldırım

Müdür Yardımcısı

Yatırımcılarla İlişkiler

Telefon : 0 850 724 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