

iŖ GYO



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

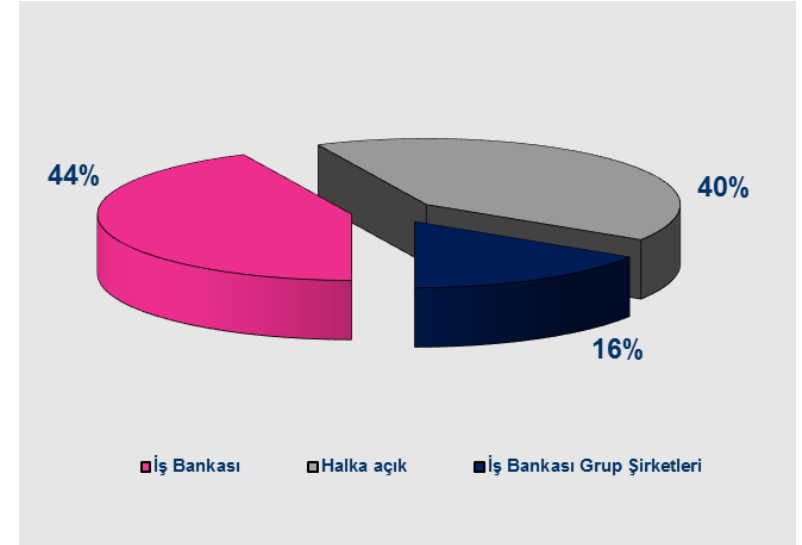
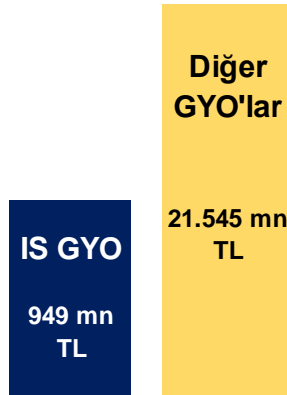
30.06.2018



Kurumsal yönetim derecelendirme notu
94.76 (9,48) ●●●● SAHA

- ✓ İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.
- ✓ İş GYO, yaklaşık 949 milyon TL'lik piyasa değeri ile sektörün en büyük 6. GYO'sudur.

Sektör Piyasa Değeri

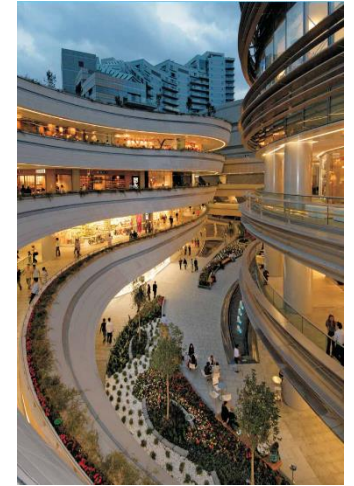


(*) Şirket sermayesinin %11'i yabancı yatırımcıların portföyündedir.

Neden İř GYO?



- **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
 - Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı
 - Ofis %54, perakende %24 ve projeler %8
- **Güçlü ve projelerin katkısıyla büyüyen kira geliri**
 - 210 mn TL olan kira gelirinin, 385 mn TL'ye yükselmesi hedefleniyor.
- **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
 - Kira geliri içindeki İş Grubu payı ~55%
 - Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri
- **Güçlü sermaye yapısı**



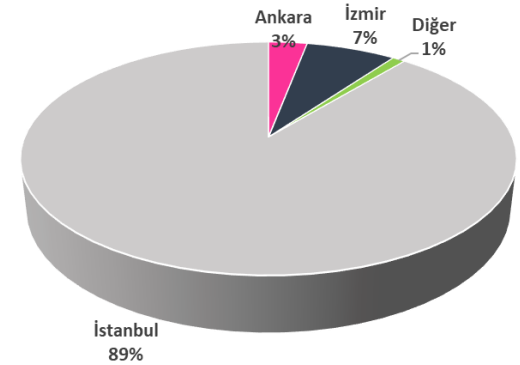
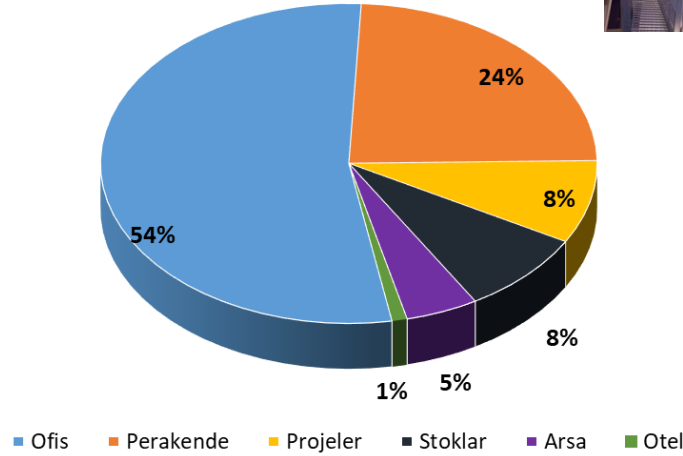
İŞ GYO PORTFÖY





30.06.2018	mn TL
Ofis	2.452
Perakende	1.095
Projeler	385
Stoklar*	383
Arsalar	216
Otel	26
TOPLAM	4.557

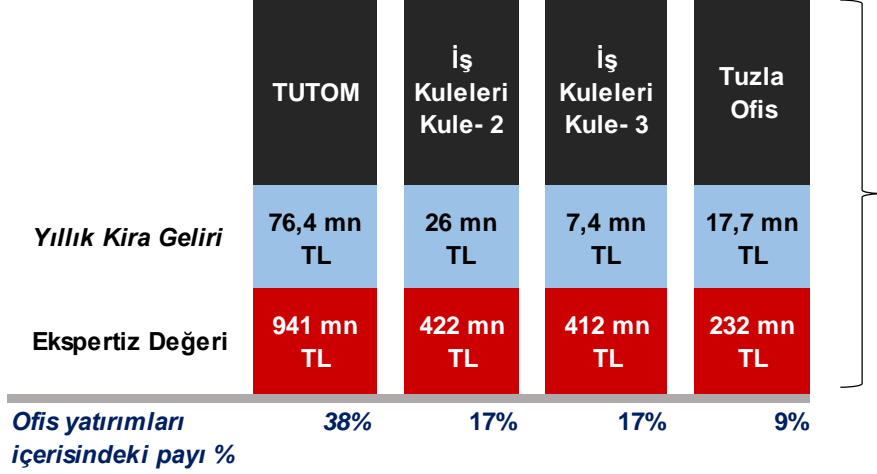
*Manzara Adalar ve Ege Perla'da satışta olan üniteler.



KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



Ofis Yatırımları



- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %82'sini temsil ediyor. (2.007 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %90'ını temsil ediyor. (128 mn TL)

Diğer Ofis Yatırımları	Ekspertiz Değerleri
Kartal Ofis Binası(*)	151 mn TL
Ankara İş Kulesi	135 mn TL
Maslak Ofis Binası	108 mn TL
Ofis Lamartine	51 mn TL

*2018, 2. çeyrekte tamamlandı.

Ofis Yatırımları	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.452
Toplam Kira Geliri	142

Teknoloji ve Operasyon Merkezi Projesi (TUTOM) ve Tuzla Karma Ofis



TUTOM

Yatırım Modeli: Anahtar teslim proje

Toplam Alan: 184.650 m²

Kiracı: Türkiye İş Bankası A.Ş.

Yıllık Kira Geliri : 76,4 mn TL

Kira Sözleşme Süresi: 25 yıl

TUTOM projesi 2015 yılında "Sign of the City Award" "En iyi Ofis" ödülünü kazanmıştır.



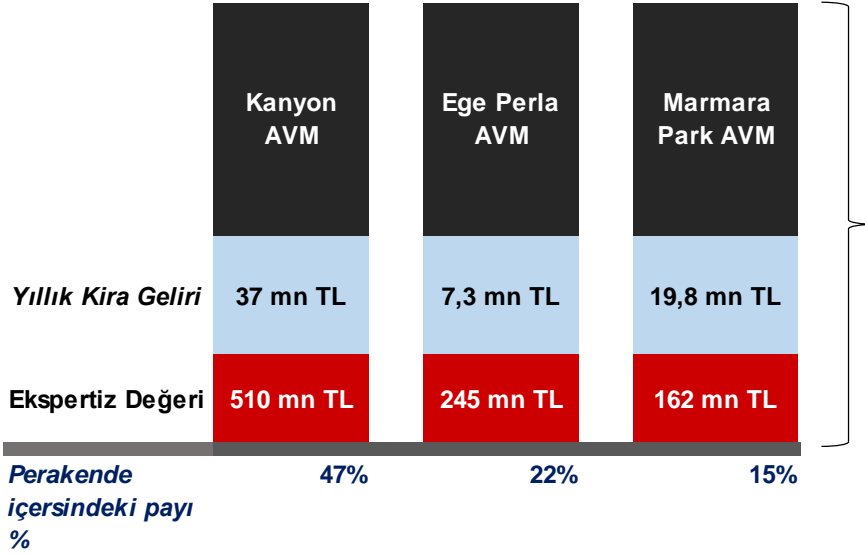
Tuzla Şişecam Ofis

Yıllık Kira Geliri : 17,7 mn TL

Kiracı: SISECAM



Perakende Yatırımları



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %84'ünü temsil ediyor. (917 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %92'sini temsil ediyor. (64 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %53'ünü temsil etmektedir.

Diğer Perakende Yatırımları	Ekspertiz Değerleri (mn TL)
Kule Çarşı	66 mn TL
Kartal Ticari (*)	58 mn TL
Tuzla Çarşı	38 mn TL
Mallmarine	13 mn TL

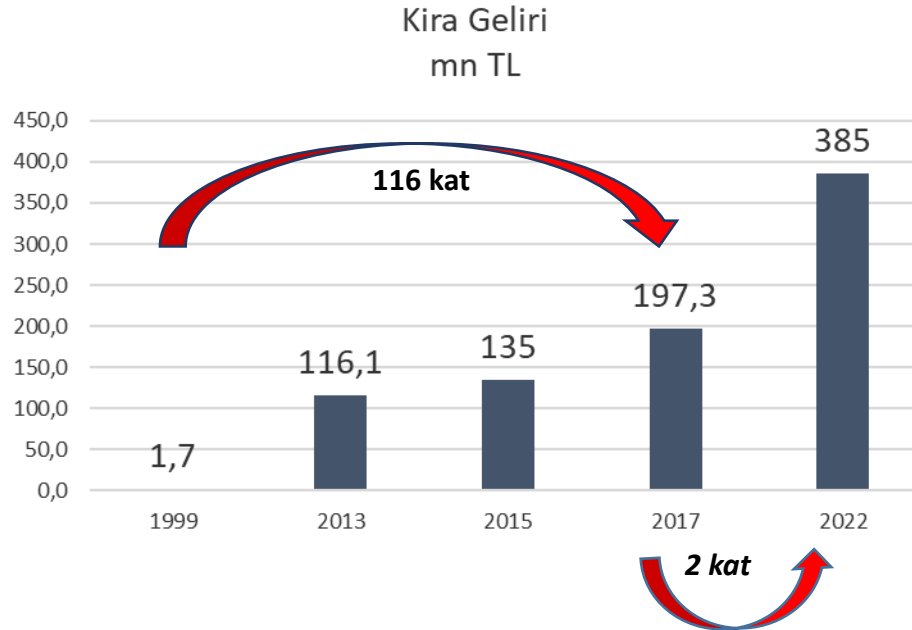
*2018, 2. çeyrekte tamamlandı.

Perakende Yatırımları	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.095
Toplam Kira Geliri	70

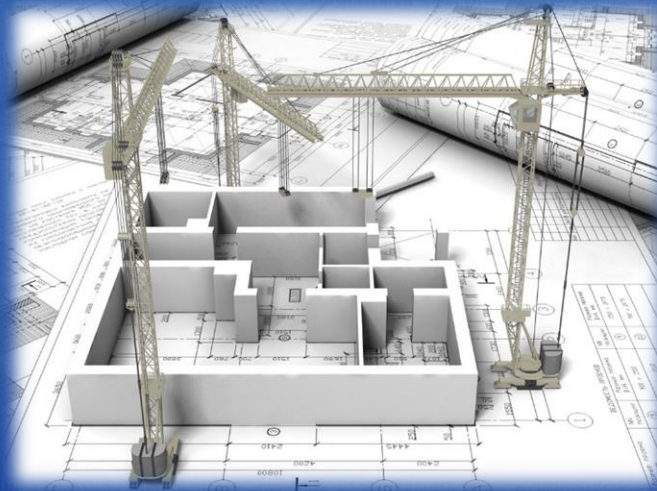


Kira Geliri Projeksiyonu		
Mn TL	2018 Yıl Sonu	2022 Yıl Sonu*
Kira Geliri	210 mn TL	385 mnTL

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



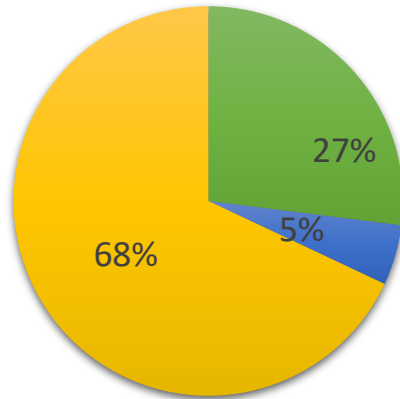
Geliştirilmekte Olan Projeler



Geliştirilmekte Olan Projelerin Yatırım Harcamaları	Mn TL	Kalan Yatırım Harcamaları Oranı
İstanbul Konut Projesi	600 TL	20%
İstanbul Finans Merkezi (IFM)	270-280 TL	48%
TOTAL	870-880 TL	29%



Projelerin Tür Bazında Dağılımı



■ Ofis ■ Ticari ■ Konut

İstanbul Konut Projesi



Lokasyon : Topkapı, İstanbul

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

Toplam Geliştirme maliyeti* : 1,2 milyar TL

Toplam Satılabilir Alan≈ 250.000 m²



Perkins+Will Global tarafından tasarlanmıştır.

PERKINS+WILL



Toplam Satış Hasılatı*: 1,6 milyar TL

**Toplam tutarlardır. ISGYO'nun payı %50'dir.*

Toplam ünite sayısı≈ 2.729

Satış Oranı: 93%

Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan:
33.000 m²



**HOK tarafından tasarlanmıştır.*

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

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 dağıtılabılır 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%

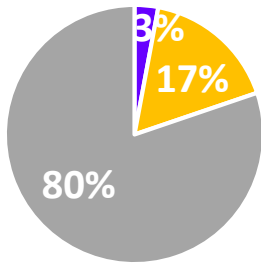
Borçlanma ve Nakit Durumu



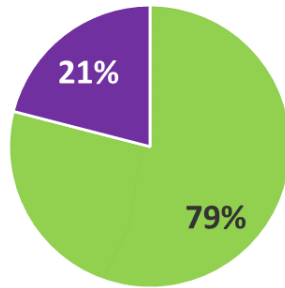
Borçlanma ve Nakit Durumu

Banka Kredileri	Kalan orjinal kredi tutarı (mn)	Tarih	Maliyet	Vade	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Avro Kredi	7,3 €	Ara.10	Euribor+350 bps	10 yıl	38,6
Dolar Kredi	\$49,3	Ekm. 2013	Libor+425 bps	10 yıl	224,9
TL Kredi	482,8	Ara. 2013-May. 2017	11,75%-15,10%	4-6 yıl	482,8
Toplam					746,3

Tahvil ve Bono ihraçları	Tutar (mn TL)	İhraç Tarihi	Maliyet	Vade
Tahvil	500	Nis.-Eki.16/Mar.18	Gösterge+250 baz puan	3 yıl
Bono	100	Mart 18	14,6%	6 ay
Toplam	600			



■ Euro ■ Dolar ■ TL



■ Sabit Faiz ■ Değişken Faiz

Nakit, mn TL	165,5 TL
Toplam Borç, mn TL	1.347,8 TL
Net Borç, mn TL	1.182,3 TL
Borç/Aktif	23%
Net Yabancı Para Pozisyonu, mn TL	-10,7 TL
Net Yabancı Para Poz./ Aktif	0,2%

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

FİNANSALLAR



Milyon, TL	303.06.2018	31.12.2017	% Değişim
VARLIKLAR	5.203,9	5.311,9	-2%
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>992,5</i>	<i>968,0</i>	<i>3%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>4.211,4</i>	<i>4.344,0</i>	<i>-3%</i>
KAYNAKLAR	5.204,0	5.311,9	-2%
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.146,2</i>	<i>873,3</i>	<i>31%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>750,6</i>	<i>1.158,0</i>	<i>-35%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>3.307,2</i>	<i>3.280,6</i>	<i>1%</i>

Toplam bilanço borcunun;

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



Milyon, TL	Ocak-Haz. 2018	Ocak-Haz. 2017
Satış Gelirleri	749,7	124,8
Satışların Maliyeti	-600,6	-30,8
Brüt Kar/Zarar	149,0	94,0
Genel Yönetim Gideri	-13,0	-11,9
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri	-13,6	-5,9
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2,6	41,5
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-1,1	-48,8
Esas Faaliyet Karı	124,0	68,9
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki paylar	0,8	0,5
Finansman Gideri Öncesi Kar	124,8	69,5
Finansman Geliri	39,9	-
Finansman Giderleri	-69,6	-17,3
Vergi Öncesi Kar	95,1	52,1
Vergi Gelir/Gideri	-	-
Dönem Karı/Zararı	95,1	52,1



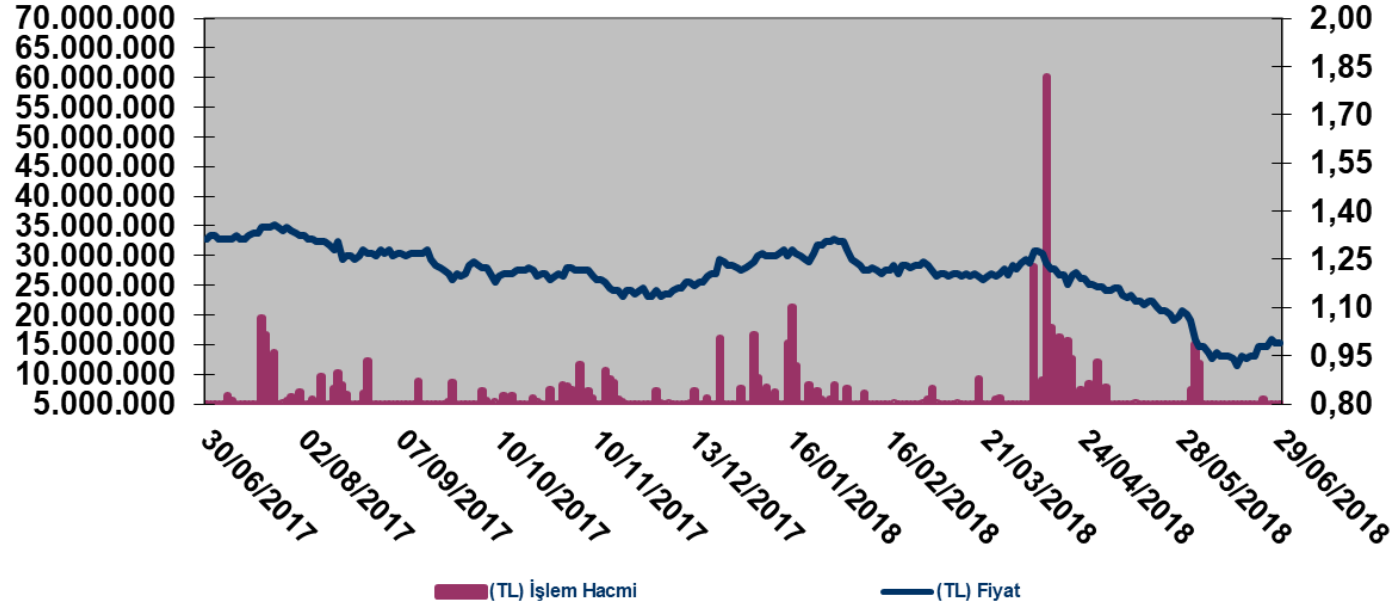
Finansallar (milyon TL)	Ocak-Haz. 2018	Ocak-Haz. 2017
Satış Gelirleri	749,7	124,8
<i>Satışların Maliyeti</i>	-600,6	-30,8
Brüt Kar/Zarar	149,0	94,0
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-13,0	-11,9
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-13,6	-5,9
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	2,6	41,5
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-1,1	-48,8
Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)	124,0	68,9
Net Dönem Karı	95,1	52,1
Brüt Kar Marjı	20%	75%
FVÖK Marjı	17%	55%
Net Kar Marjı	13%	42%



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



İşlem Hacmi Grafiği

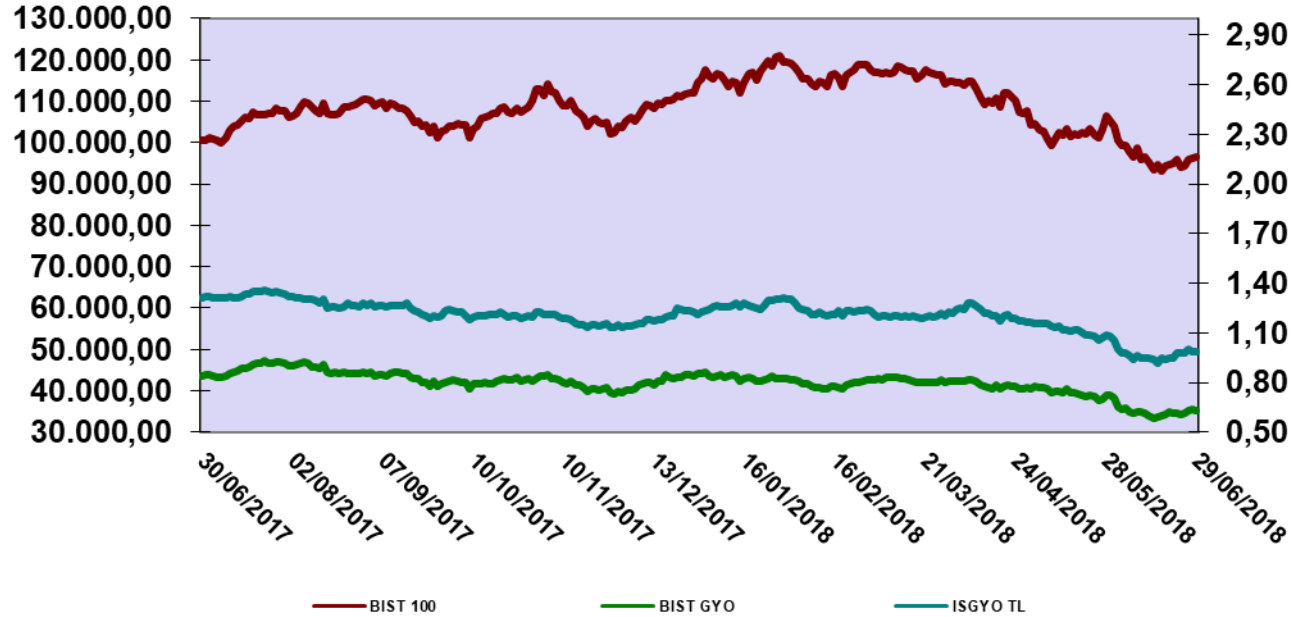


Ortalama Günlük İşlem Hacmi	
ISGYO	Hacmi
2017	5,2 mn TL
2018	5,8 mn TL





BIST 100 - BIST GYO Endeksi & ISGYO Fiyat Grafiği



Fiyat ve Endeks Getiri (%)			
	2018 yıl başından beri	Yıllık	
		1 Yıl	3 Yıl
BIST 100	-16%	-4%	17%
XGMYO	-20%	-19%	-11%
ISGYO	-19%	-25%	-10%



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