

iŖ GYO



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

**30.09.2018**

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

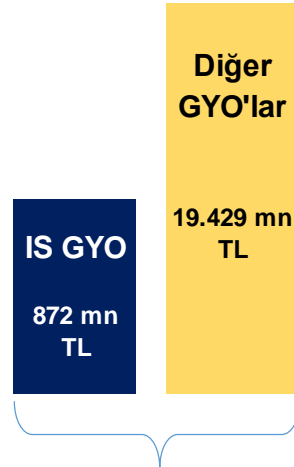
**30.09.2018 tarihli verilere göre;**

- ✓ Bilanço aktif büyüklüğümüz 5.158 milyon TL,
- ✓ Piyasa değerimiz ise 872 milyon TL'dir.



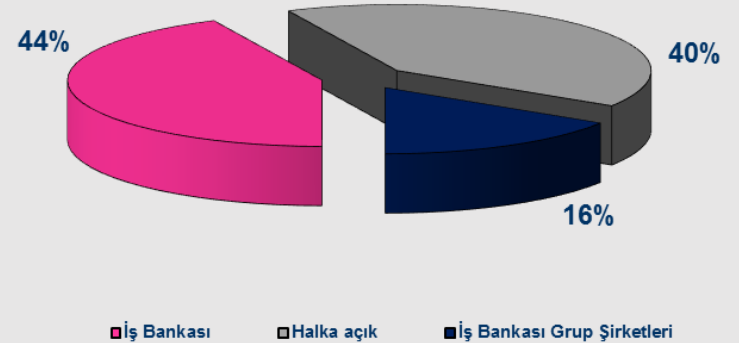
*Kurumsal yönetim derecelendirme notu*  
**94.76 (9,48)** ●●● SAHA

### Sektör Piyasa Değeri



Sektör toplam piyasa değeri  
20.301 mn TL

### Sermayenin sahiplik bazında dağılımı

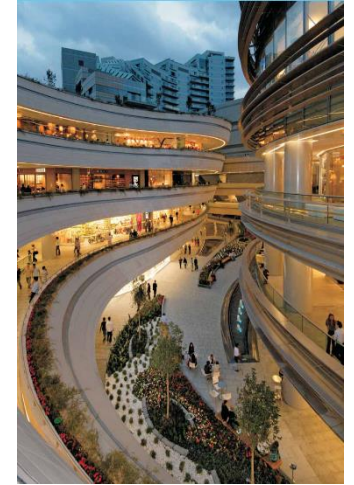




# Neden İř GYO?



- **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
  - Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı
  - Ofis %54, perakende %24 ve projeler %9
- **Güçlü ve projelerin katkısıyla büyüyen kira geliri**
  - Yıllık kira geliri ~210 mn TL
- **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
  - Kira geliri içindeki İş Grubu payı 53%
  - Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri
- **Güçlü sermaye yapısı**



# İŞ GYO PORTFÖY



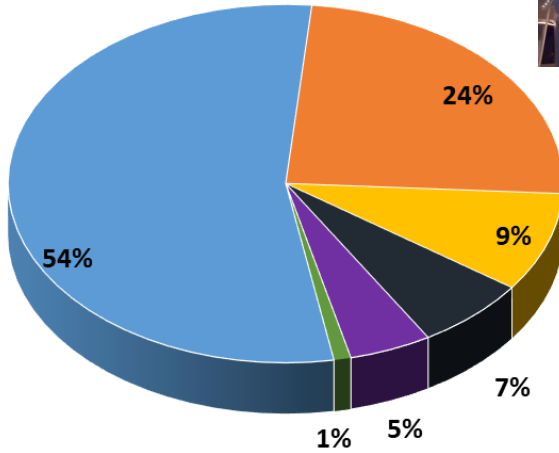


# Gayrimenkul Portföyü

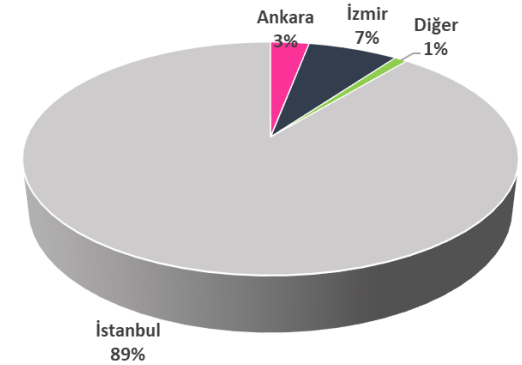


30.09.2018	mn TL
Ofis	2.447
Perakende	1.100
Projeler	404
Stoklar*	296
Arsalar	216
Otel	26
<b>TOPLAM</b>	<b>4.489</b>

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



■ Ofis ■ Perakende ■ Projeler ■ Stoklar ■ Arsa ■ Otel

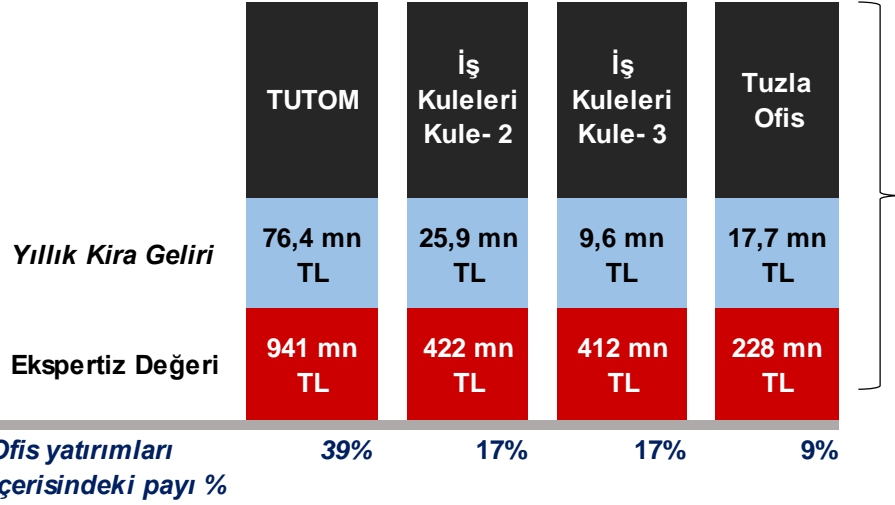


# KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER





# Ofis Yatırımları



- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %82'sini temsil ediyor. (2.003 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %91'ini temsil ediyor. (130 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	2.447
Toplam Kira Geliri	142

# 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 :** 76,4 mn TL

**Kira Sözleşme Süresi:** 25 yıl

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



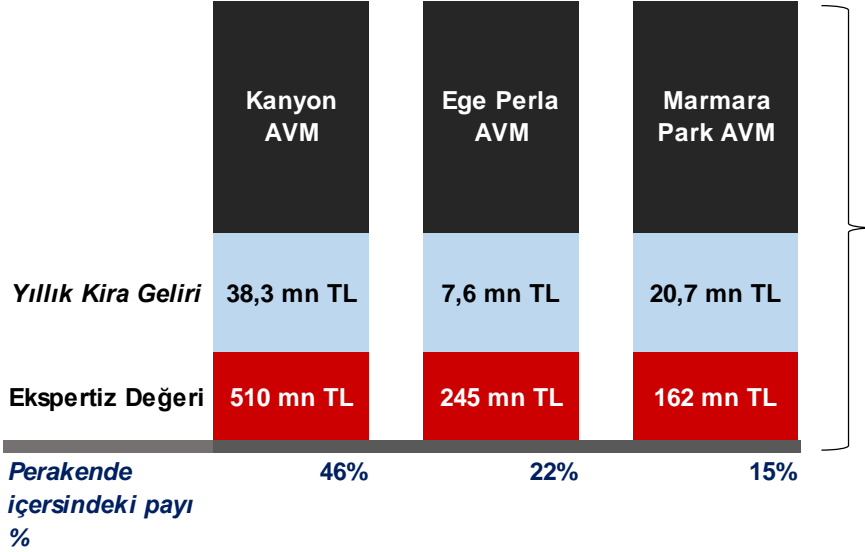
## Tuzla Şişecam Ofis

**Yıllık Kira Geliri :** 17,7 mn TL

**Kiracı:** SISECAM



# Perakende Yatırımları



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %83'ünü temsil ediyor. (917 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %91'ini temsil ediyor. (67 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %52'sini temsil etmektedir.

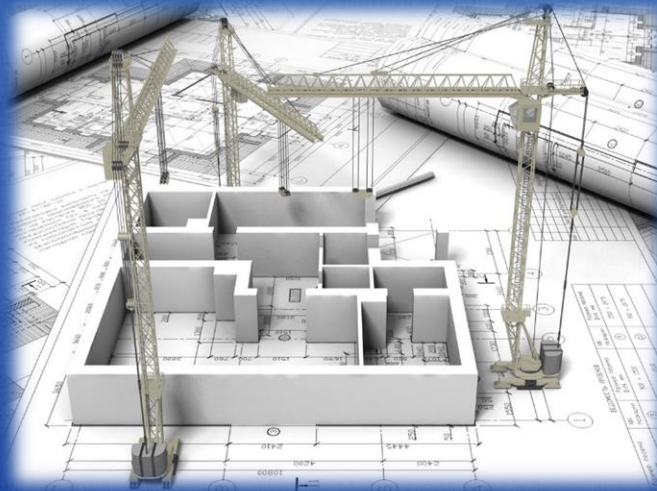
Diğer Perakende Yatırımları	Ekspertiz Değerleri (mn TL)
Kule Çarşı	66 mn TL
Kartal Ticari (*)	58 mn TL
Tuzla Çarşı	43 mn TL
Mallmarine	13 mn TL

\*2018, 2. çeyrekte tamamlandı.

Perakende Yatırımları	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.100
Toplam Kira Geliri	73



# Geliştirilmekte Olan Projeler





**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 m<sup>2</sup>



Perkins+Will Global tarafından tasarlanmıştır.

PERKINS+WILL



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

(\*)Toplam tutarlardır.İSGYO'nun payı %50'dir.

**Toplam ünite sayısı\*\***≈ 2.724

**Satış Oranı:** 97%

(\*\*) 4 projeden oluşan İstanbul'da, 30.09.2018 tarihi itibarıyla, ilk iki projede yer alan 1.637 konut ünitesinin teslimi yapılmış olup, 3. ve 4. projelerde ise inşaat çalışmaları devam etmektedir.



**Lokasyon:** Ataşehir, İstanbul

**Proje Türü:** Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

**Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan:**  
33.000 m<sup>2</sup>



*\*HOK tarafından tasarlanmıştır.*

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

**Tahmini kira geliri beklentisi:** 45-50 mn TL



# GELECEK PROJELER





**Lokasyon:** Kadıköy, İstanbul

**Alım Tarihi:** Aralık, 2016

**Proje Arsası Büyüklüğü:** 8.293 m<sup>2</sup>

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

**Proje Tipi:** Otel ve ticari alan







**Lokasyon :** Tuzla, İstanbul

**Alım Tarihi:** Ocak, 2016

**Proje Arsası Büyüklüğü:** 53.460 m<sup>2</sup>

(\* ) Proje mevcut konjoktüre bağlı olarak ertelenmiştir.





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

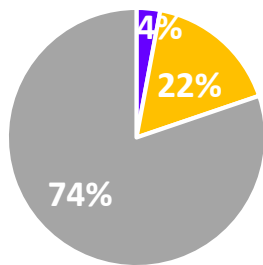
# Borçlanma ve Nakit Durumu



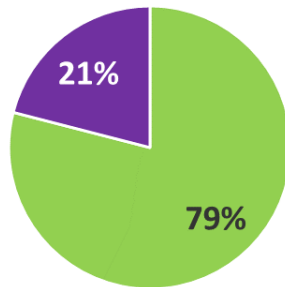


Banka Kredileri	Kalan orjinal kredi tutarı (mn)	Tarih	Vade	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Avro Kredi	7,3 €	Ara.10	10 yıl	51
Dolar Kredi	\$50,2	Ekm. 2013	10 yıl	300
TL Kredi	502,1	Ara. 2013-May. 2017	6 ay- 6 Yıl	502,1
<b>Toplam</b>				<b>853,1</b>

Tahvil ihraçları	Tutar (mn)	İhraç Tarihi	Vade
Tahvil	500	Nis.-Eki.16/Mar.18	3 yıl
<b>Toplam</b>	<b>500</b>		



■ Euro ■ Dolar ■ TL



■ Sabit Faiz ■ Değişken Faiz

Nakit, mn TL	37
Toplam Borç, mn TL	1.353
Net Borç, mn TL	1.316
Borç/Aktif	25%
Net Yabancı Para Pozisyonu, mn TL	-63,6
Net Yabancı Para Poz./ Aktif	1,2%

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

# FİNANSALLAR



Milyon, TL	30.09.2018	31.12.2017	% Değişim
<b>VARLIKLAR</b>	<b>5.158,2</b>	<b>5.311,9</b>	<b>-3%</b>
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>968,1</i>	<i>968,0</i>	<i>0%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>4.190,2</i>	<i>4.344,0</i>	<i>-4%</i>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>5.158,2</b>	<b>5.311,9</b>	<b>-3%</b>
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.096,6</i>	<i>873,3</i>	<i>26%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>757,7</i>	<i>1.158,0</i>	<i>-35%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>3.304,0</i>	<i>3.280,6</i>	<i>1%</i>

*Toplam bilanço borcunun;*

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





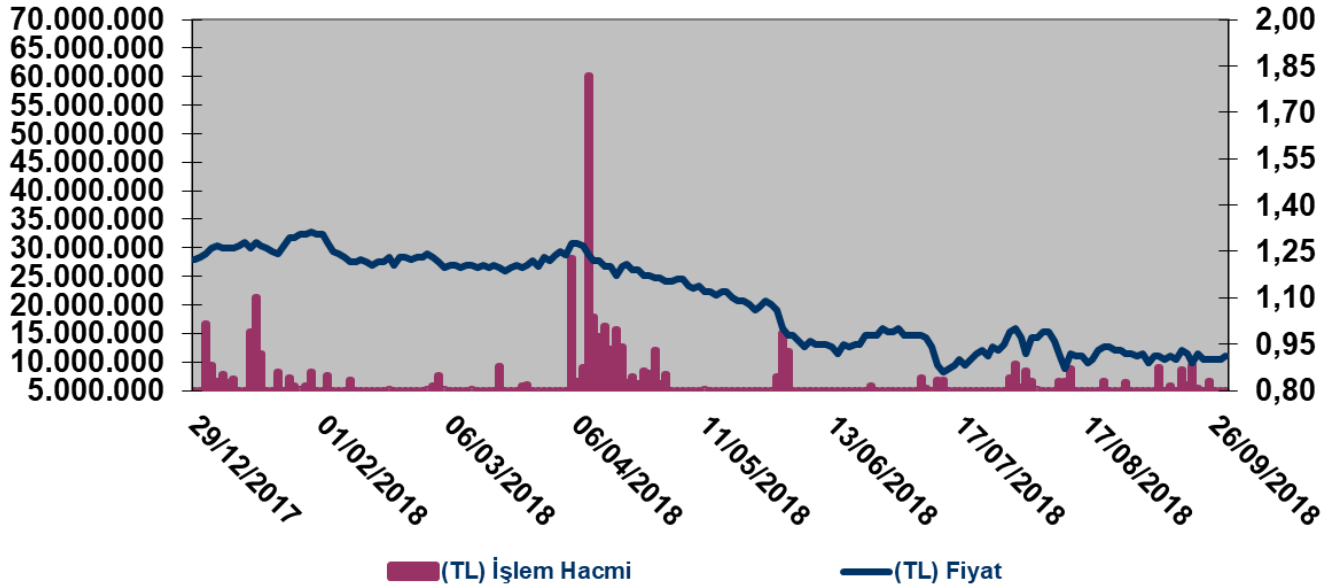
Finansallar (milyon TL)	Ocak-Eyl. 2018	Ocak-Eyl. 2017
Satış Gelirleri	986,6	369,5
<i>Satışların Maliyeti</i>	-773,5	-229,5
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>213,1</b>	<b>140,0</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-18,8	-16,3
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-14,5	-9,6
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	9,9	55,6
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-11,3	-48,8
<b>Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)</b>	<b>178,4</b>	<b>120,9</b>
<b>Net Finansman Gideri</b>	<b>-87,4</b>	<b>-28,7</b>
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>91,9</b>	<b>93,0</b>
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>22%</b>	<b>38%</b>
<b>FVÖK Marjı</b>	<b>18%</b>	<b>33%</b>
<b>Net Kar Marjı</b>	<b>9%</b>	<b>25%</b>



# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



## İşlem Hacmi Grafiği



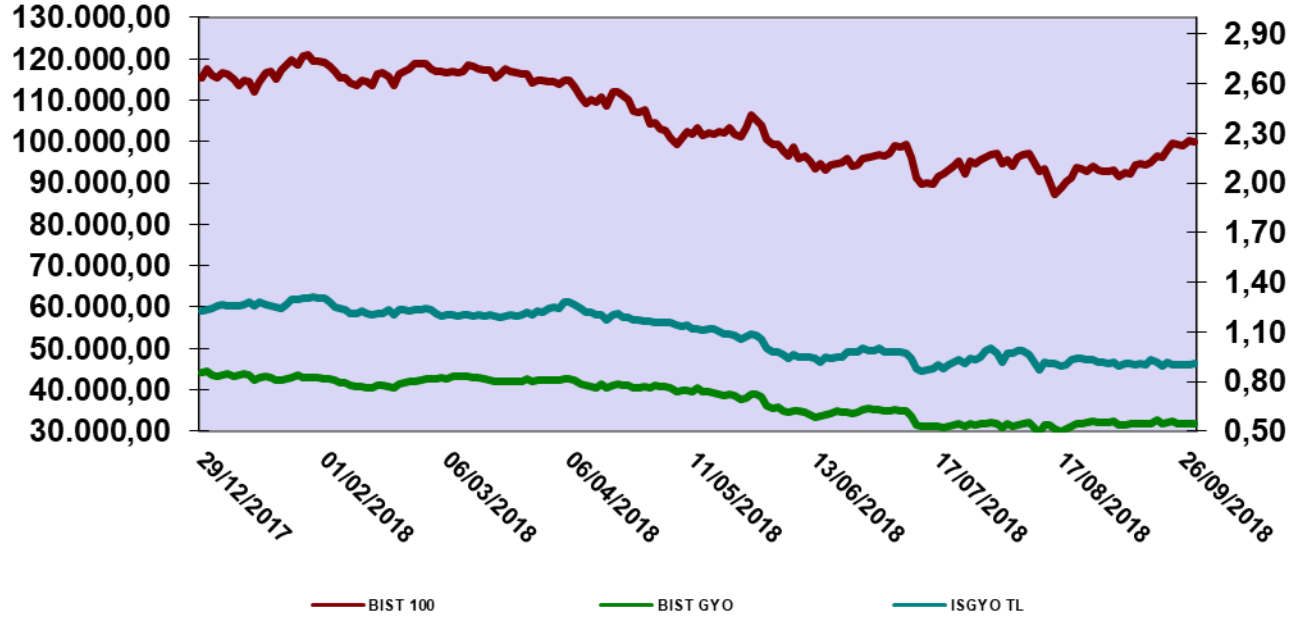
ISGYO	Ortalama İşlem Hacmi
2017	5,2 mn TL
2018	5,3 mn TL







## BIST 100 - BIST GYO Endeksi & ISGYO Fiyat Grafiği



### Fiyat-Endeks Getiri(%)

	2018 Yıl başından bu yana
BIST 100	-13,3
XGMYO	-27,6
ISGYO	-25,6



**Ayşegül Şahin Kocameşe**

**Grup Başkanı**

**Finansal Raporlama ve Yatırımcılarla İlişkiler**

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : [aysegul.sahin@isgyo.com.tr](mailto: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](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)