

iŖ GYO



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

**31.12.2018**

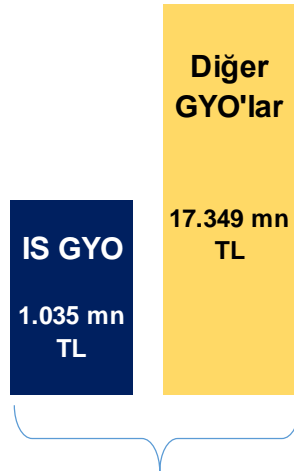
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.



### 31.12.2018 tarihli verilere göre;

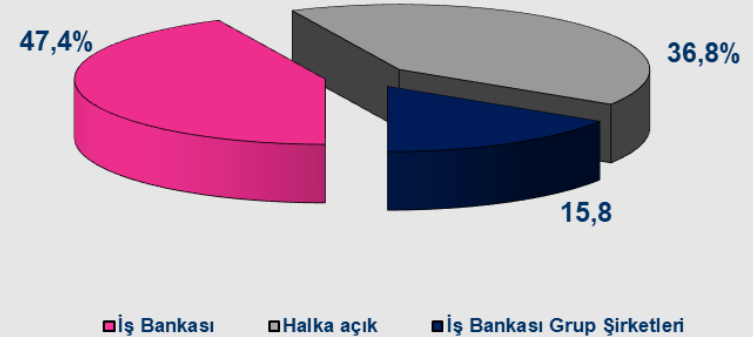
- ✓ Bilanço aktif büyüklüğü 5.222 milyon TL,
- ✓ Piyasa değeri ise 1.035 milyon TL'dir.

#### Sektör Piyasa Değeri



Sektör toplam piyasa değeri  
18.384 mn TL

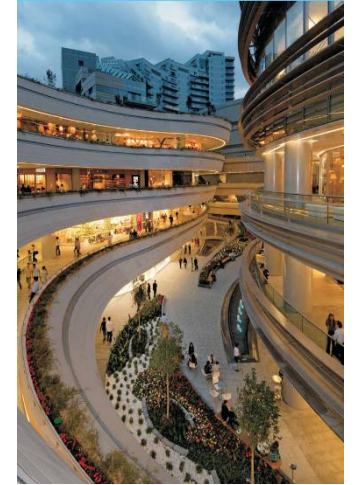
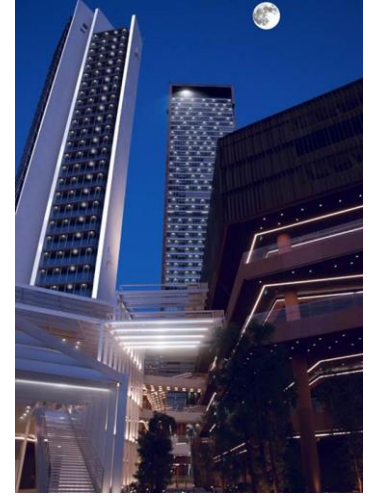
#### Sermayenin sahiplik bazında dağılımı



# Neden İř GYO?



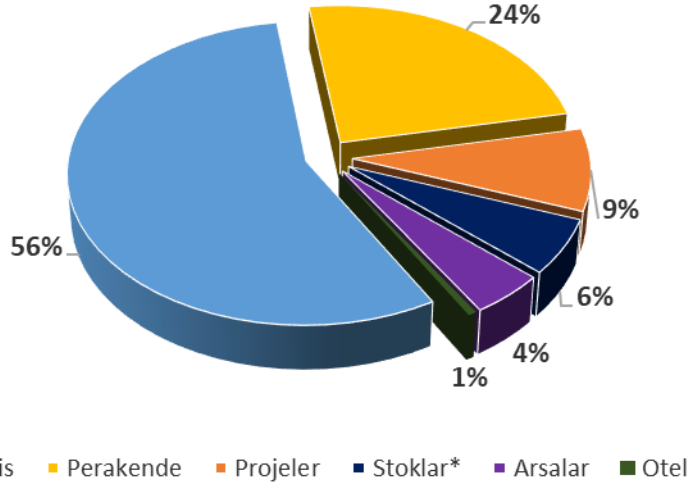
- **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
  - Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı
  - Ofis %56, perakende %24 ve projeler %9
- **Güçlü ve projelerin katkısıyla büyüyen kira geliri**
  - 2018 yılı kira geliri 217 mn TL
- **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
  - Kira geliri içindeki İş Grubu payı 53%
  - Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri
- **Güçlü sermaye yapısı**



# İŞ GYO PORTFÖY



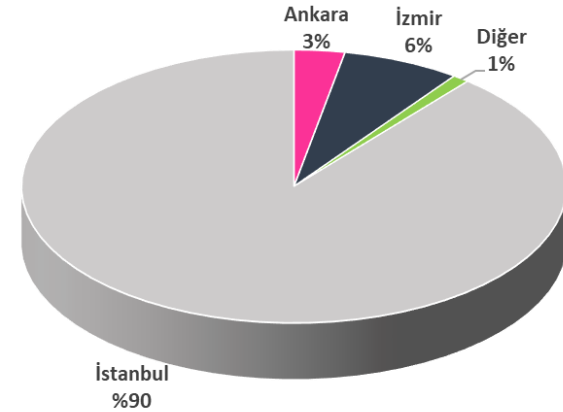
# Gayrimenkul Portföyü



31.12.2018	mn TL
Ofis	2.737
Perakende	1.171
Projeler	428
Stoklar*	289
Arsalar	226
Otel	27
<b>TOPLAM</b>	<b>4.877</b>

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

\*\*Portföyün %11'i konut segmentindedir.

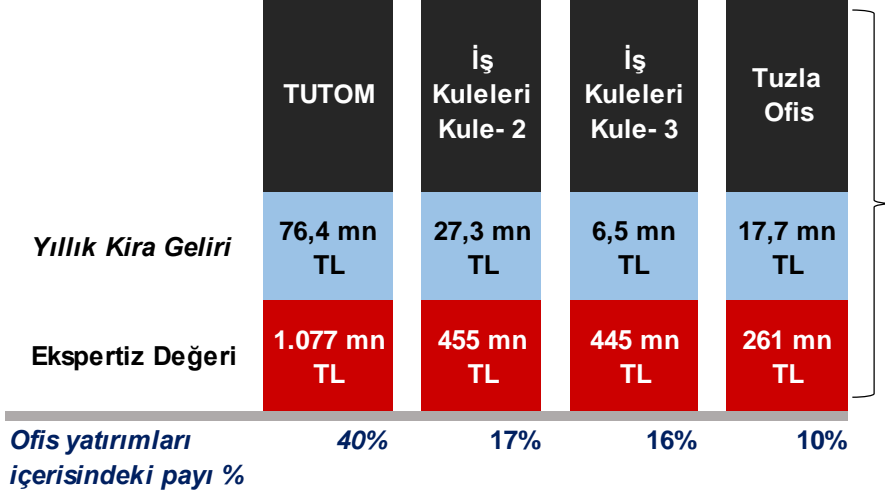


# KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER





# Ofis Yatırımları



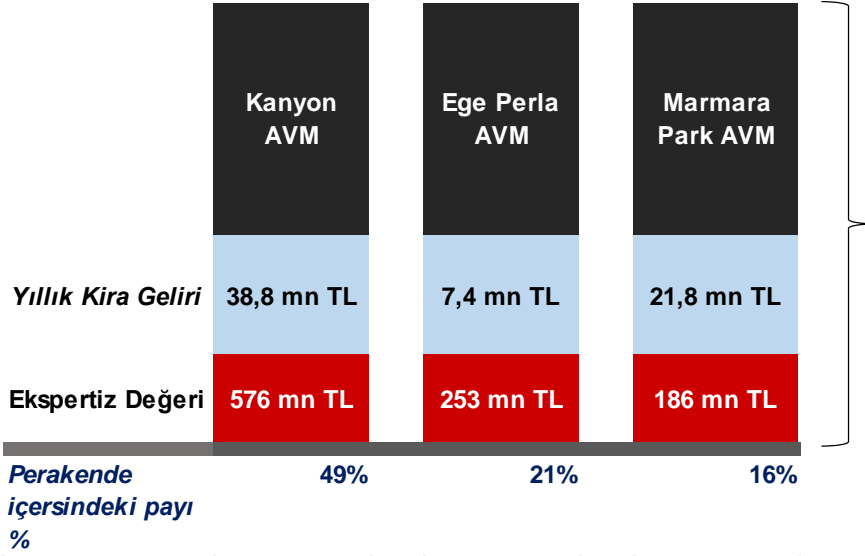
- ✓ Toplam ofis yatırımlarınının %82'sini temsil ediyor. (2.238 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerininin %93'ünü temsil ediyor. (128 mn TL)

Diğer Ofis Yatırımları	Ekspertiz Değerleri
Kartal Ofis Binası(*)	184 mn TL
Ankara İş Kulesi	150 mn TL
Maslak Ofis Binası	113 mn TL
Ofis Lamartine	53 mn TL

\*2018, 2. çeyrekte tamamlandı.

Ofis Yatırımları	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.737
Toplam Kira Geliri	137

# Perakende Yatırımları



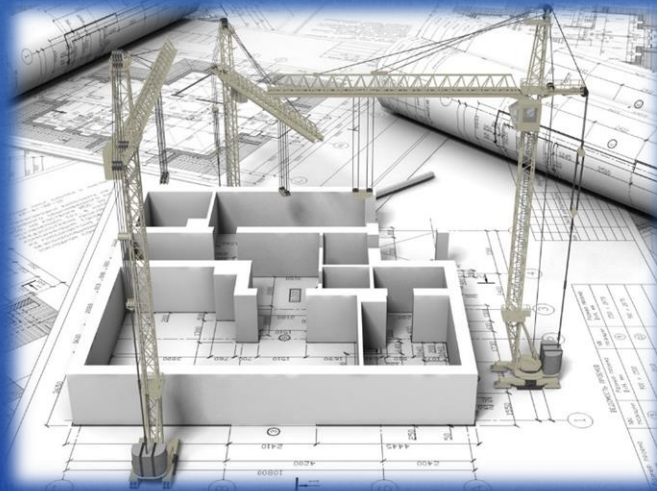
- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (1.015 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %91'ini temsil ediyor. (68 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %52'sini temsil etmektedir.

Diğer Perakende Yatırımları	Ekspertiz Değerleri (mn TL)
Kule Çarşı	72 mn TL
Kartal Ticari (*)	39 mn TL
Tuzla Çarşı	29 mn TL
Mallmarine	15 mn TL

\*2018, 2. çeyrekte tamamlandı.

Perakende Yatırımları	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.171
Toplam Kira Geliri	75

# 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.ISGYO'nun payı %50'dir.*

**Toplam ünite sayısı\*\*:** 2.724

**Satış Oranı:** 98%

*(\*\*) 4 projeden oluşan İstanbul'da, 31.12.2018 tarihi itibarıyla, ilk iki projede yer alan 1.676 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 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

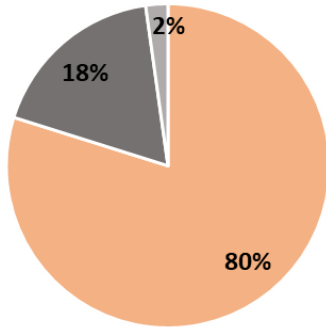




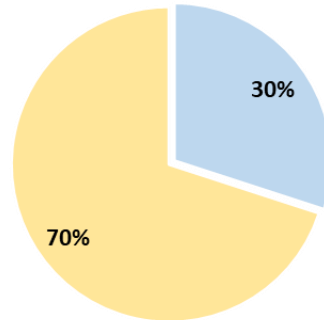
Banka Kredileri	Kalan orjinal kredi	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Avro Kredi	4,9 €	2 yıl	29,2
Dolar Kredi	\$44,9	5 yıl	236,0
TL Kredi	440,7	5 ay- 4 Yıl	440,7
<b>Toplam</b>			<b>705,9</b>

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

Tahvil ve Bono ihraçlar	Tutar (mn)	Vadeye Kalan Süre
Tahvil	608,9	1-3 yıl
<b>Toplam</b>	<b>608,9</b>	



■ TL ■ Dolar ■ Avro



■ Sabit Faiz ■ Değişken Faiz

Nakit, mn TL	54 TL
Toplam Borç, mn TL	1.315 TL
<b>Net Borç, mn TL</b>	<b>1.261 TL</b>
Borç/Aktif	25%
Net Açık Poz.,mn TL	-30,3 TL
Net Açık Poz./ Aktif	0,6%

# FİNANSALLAR



Milyon, TL	31.12.2018	31.12.2017	% Değişim
<b>VARLIKLAR</b>	<b>5.222,3</b>	<b>5.311,9</b>	<b>-2%</b>
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>752,7</i>	<i>968,0</i>	<i>-22%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>4.469,6</i>	<i>4.344,0</i>	<i>3%</i>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>5.222,3</b>	<b>5.311,9</b>	<b>-2%</b>
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.091,6</i>	<i>873,3</i>	<i>25%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>573,8</i>	<i>1.158,0</i>	<i>-50%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>3.556,9</i>	<i>3.280,6</i>	<i>8%</i>

*Toplam bilanço borcunun;*

- %79'luk kısmı finansal borçlardan,*
- %17'lik kısmı İstanbul Konut Projesi ile Manzara Adalar'ın ön satışları kapsamında konut alıcılarından alınan sipariş avanslarından oluşmaktadır.*



Finansallar (milyon TL)	Ocak-Aralık 2018	Ocak-Aralık 2017
Satış Gelirleri	1.098,3	439,7
<i>Satışların Maliyeti</i>	-837,5	-253,6
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>260,8</b>	<b>186,1</b>
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	-24,5	-20,3
<i>Pazarlama Satış Dağıtım Gideri</i>	-22,3	-23,8
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</i>	341,2	207,7
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</i>	-75,4	-123,9
<b>Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)</b>	<b>479,8</b>	<b>225,8</b>
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>341,6</b>	<b>180,0</b>
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>24%</b>	<b>42%</b>
<b>FVÖK Marjı</b>	<b>44%</b>	<b>51%</b>
<b>Net Kar Marjı</b>	<b>31%</b>	<b>41%</b>

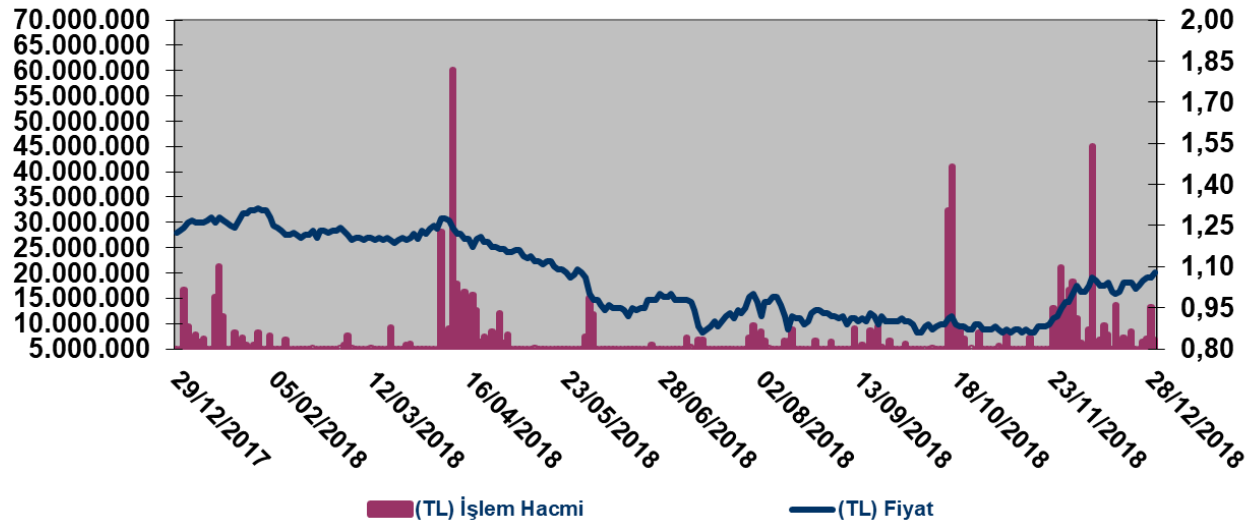


# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI





İşlem Hacmi Grafiği

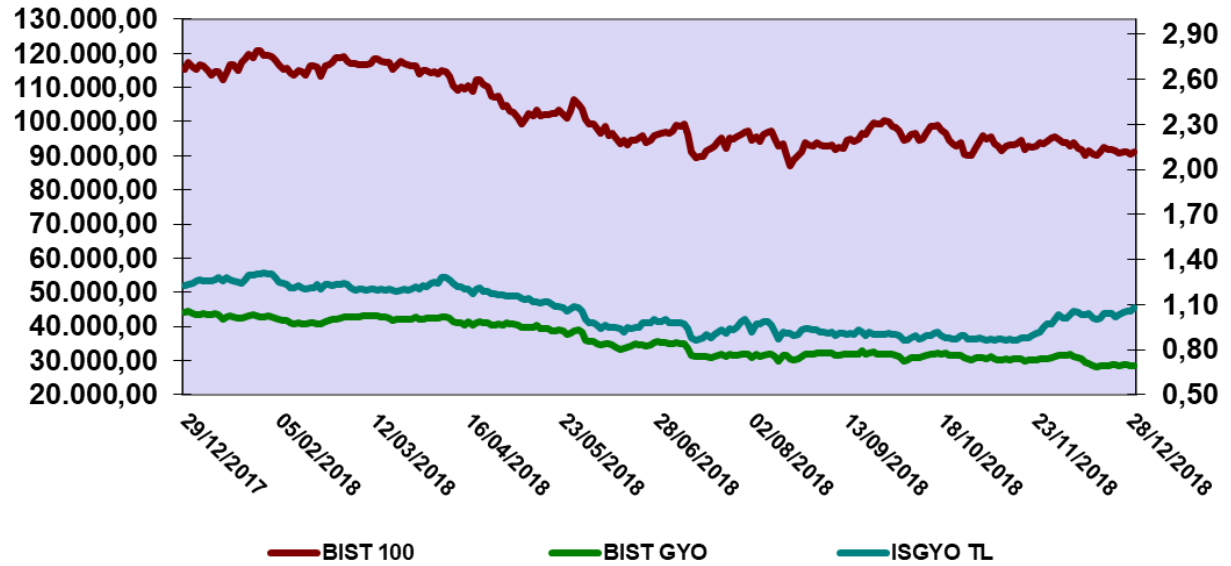


ISGYO	F/K	Ortalama İşlem Hacmi	PD/DD
2018	3,0	5,9 mn TL	0,29





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



Fiyat-Endeks Getiri(%)	
2018 Yılı	
BIST 100	-20,9
XGMYO	-35,5
ISGYO	-11,7



**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)