

iş GYO



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

31.03.2019

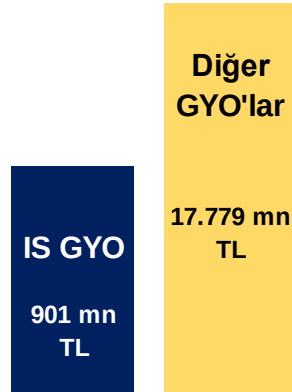
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.



31.03.2019 tarihli verilere göre;

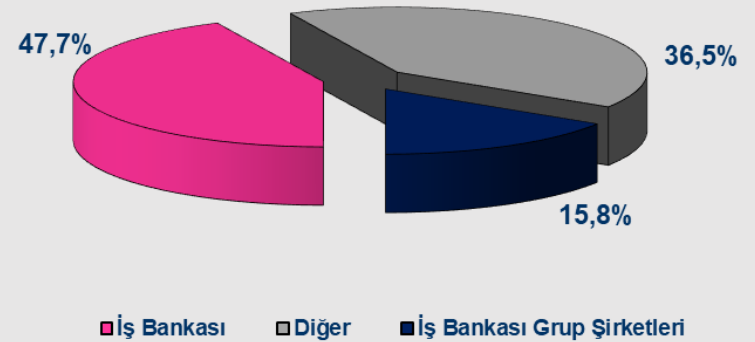
- ✓ Bilanço aktif büyüklüğü **5.212 milyon TL**,
- ✓ Piyasa değeri ise **901 milyon TL** olup, sektörün %4,8'ini temsil etmektedir.

Sektör Piyasa Değeri



Sektör toplam piyasa değeri
18.680 mn TL

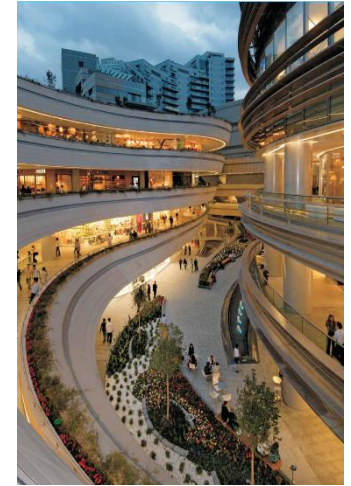
Sermayenin sahiplik bazında dağılımı



Neden İř GYO?

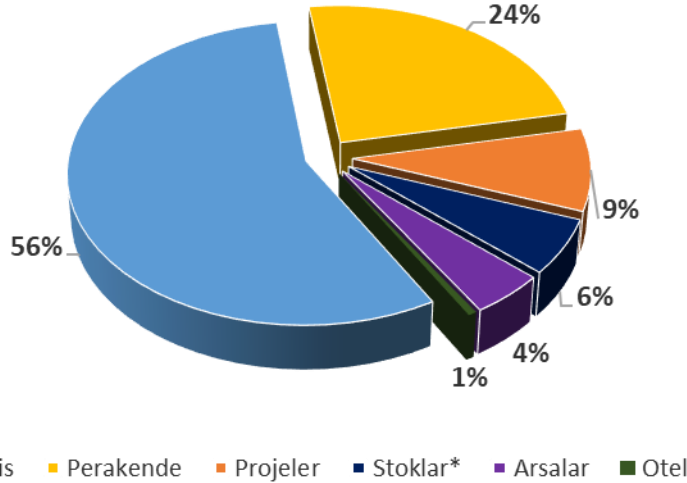


- **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
 - Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı
 - Ofis %56, perakende %24 ve projeler %9
- **Güçlü ve büyüyen kira geliri**
 - 1.çeyrek kira geliri ~60 mn TL
- **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
 - Kira geliri içindeki İş Grubu payı 58%
 - Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri
- **Güçlü sermaye yapısı**



İŞ GYO PORTFÖY

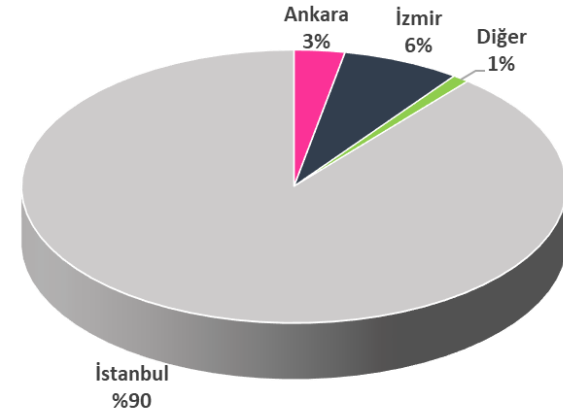




31.03.2019	mn TL
Ofis	2.737
Perakende	1.171
Projeler	453
Stoklar*	284
Arsalar	226
Otel	27
TOPLAM	4.898

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

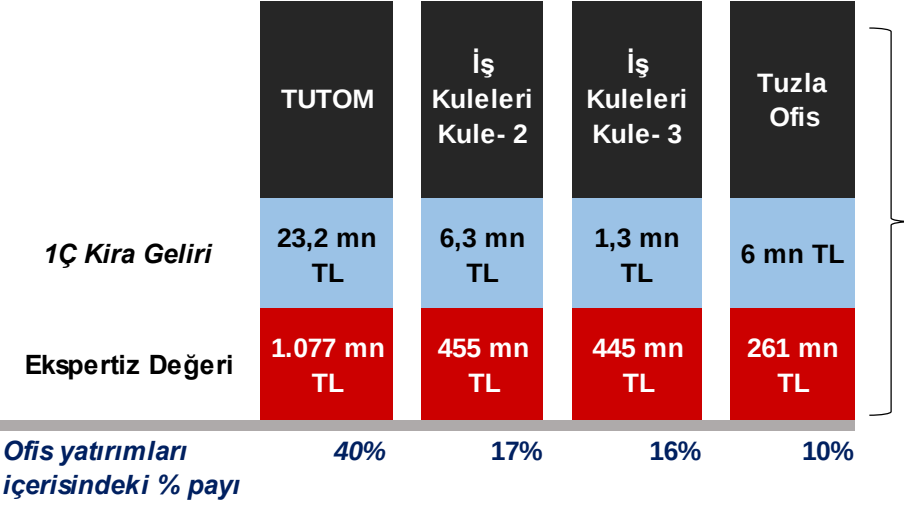
**Portföyün %11'i konut segmentindedir.



KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



Ofis Yatırımları



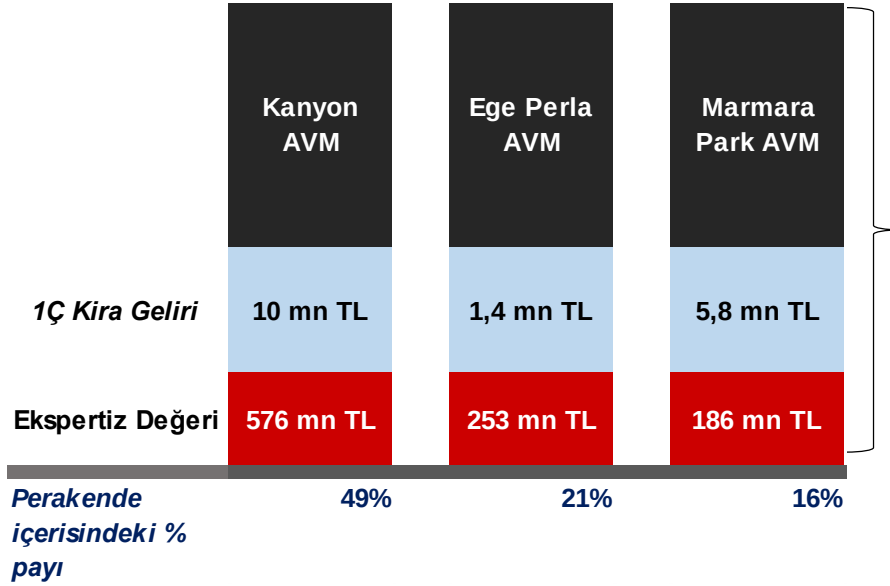
- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %82'sini temsil ediyor. (2.238 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %95'ini temsil ediyor. (37 mn TL)

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

Ofis Yatırımları	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.737
Toplam 1Ç Kira Geliri	39

*2018, 2. çeyrekte tamamlandı.

Perakende Yatırımları



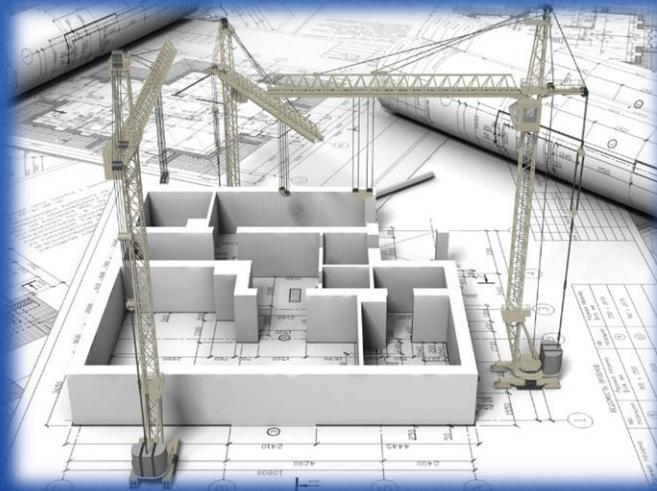
- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (1.015 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %92'sini temsil ediyor. (17 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %53'ünü temsil etmektedir.

Diğer Perakende Yatırımları	Kule Çarşı	72 mn TL	Ekspertiz Değerleri
	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 1Ç Kira Geliri	19

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 m²



Perkins+Will Global tarafından tasarlanmıştır.

PERKINS+WILL



Toplam Satış Hasılatı*: 1,6 milyar TL

Toplam ünite sayısı**: 2.724

Satış Oranı: 98%

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

(**) 4 projeden oluşan İstanbul'da, 31.03.2019 tarihi itibarıyla, ilk iki projede yer alan 1.701 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 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: 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





Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2016

Proje Arsası Büyüklüğü: 53.460 m²



(*) Proje mevcut konjoktüre bağlı olarak ertelenmiştir.

KAR DAĞITIMI





- İş GYO'nun kar dağıtım politikasına göre; kar dağıtım kararı alınması durumunda, dağıtılacak asgari tutar dağıtılabilir karın %30'u olarak belirlenmiştir.
- Son 15 yılda, 2006 & 2018 yılları 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	2018*
UFRS'ye göre Dönem Karı	247,9	328,4	555,9	420,5	179,9	341,6
Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	99,3	71,3	131,5	155,2	221,8	127,7
Nakit Temettü	31,5	47,6	52,2	63,8	68,5	-
Pay başına nakit temettü	0,05	0,07	0,07	0,075	0,075	-
Nakit Temettü / Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	32%	67%	40%	41%	31%	-

*2018 yılı dönem karına ilişkin olarak kar payı dağıtımı yapılmamıştır.

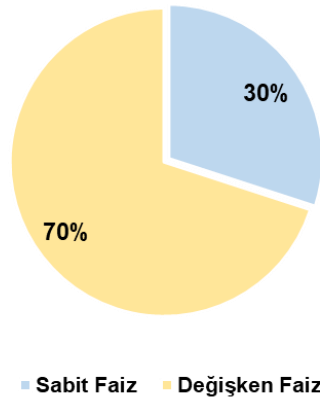
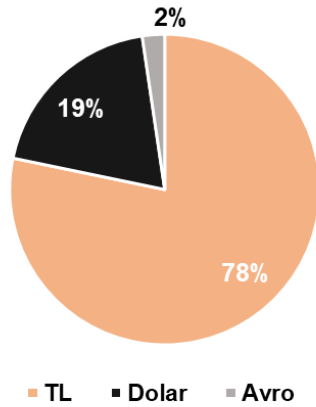
Borçlanma ve Nakit Durumu



Banka Kredileri	Kalan orjinal kredi tutarı (mn)	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Avro Kredi	4,9 €	2 yıl	30,9
Dolar Kredi	\$45,6	5 yıl	256,7
TL Krediler	536,1	2- 3 Yıl	536,1
Toplam			823,7

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

Tahvil ihraçları	Tutar (mn)	Vadeye Kalan Süre
Tahviller	498,1	1-2 yıl
Toplam	498,1	



Nakit, mn TL	18 TL
Toplam Borç, mn TL	1.322 TL
Net Borç, mn TL	1.304 TL
Borç/Aktif	25%
Net Açık Poz.,mn TL	-32,8 TL
Net Açık Poz./ Aktif	1%

FİNANSALLAR



Milyon, TL	31.03.2019	31.12.2018	% Değişim
VARLIKLAR	5.212,4	5.222,3	-0,2%
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>744,9</i>	<i>752,7</i>	<i>-1,0%</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>4.467,5</i>	<i>4.469,6</i>	<i>0,0%</i>
KAYNAKLAR	5.212,4	5.222,3	-0,2%
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>1.028,3</i>	<i>1.091,6</i>	<i>-5,8%</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>633,5</i>	<i>573,8</i>	<i>10,4%</i>
<i>Öz Kaynaklar</i>	<i>3.550,7</i>	<i>3.556,9</i>	<i>-0,2%</i>

Toplam bilanço borcunun;

- *%80'lik 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-Mart 2019	Ocak-Mart 2018
Satış Gelirleri	76,6	60,6
Satışların Maliyeti	-25,3	-21,2
Brüt Kar/Zarar	51,2	39,5
Genel Yönetim Giderleri	-7,0	-7,1
Pazarlama Satış Dağıtım Gideri	-4,1	-4,7
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1,2	1,6
Faiz Vergi Öncesi Kar(FVÖK)	41,3	29,3
Net Dönem Karı/Zararı	-6,3	15,9
Brüt Kar Marjı	67%	65%
FVÖK Marjı	54%	48%
Net Kar Marjı	a.d.	26%

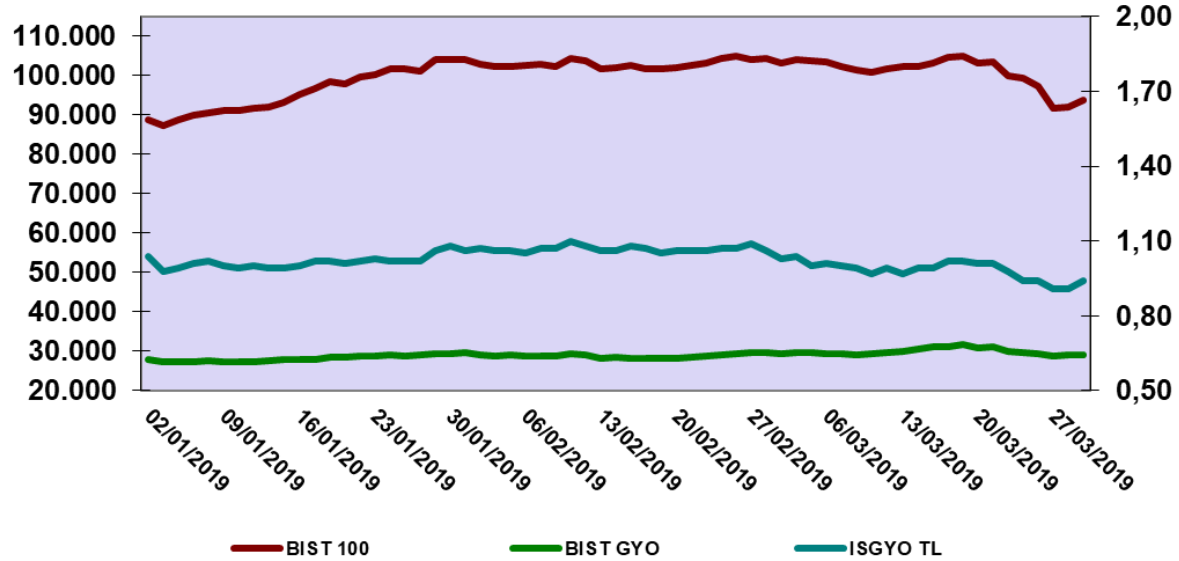


HİSSE SENEDİ PERFORMANSI





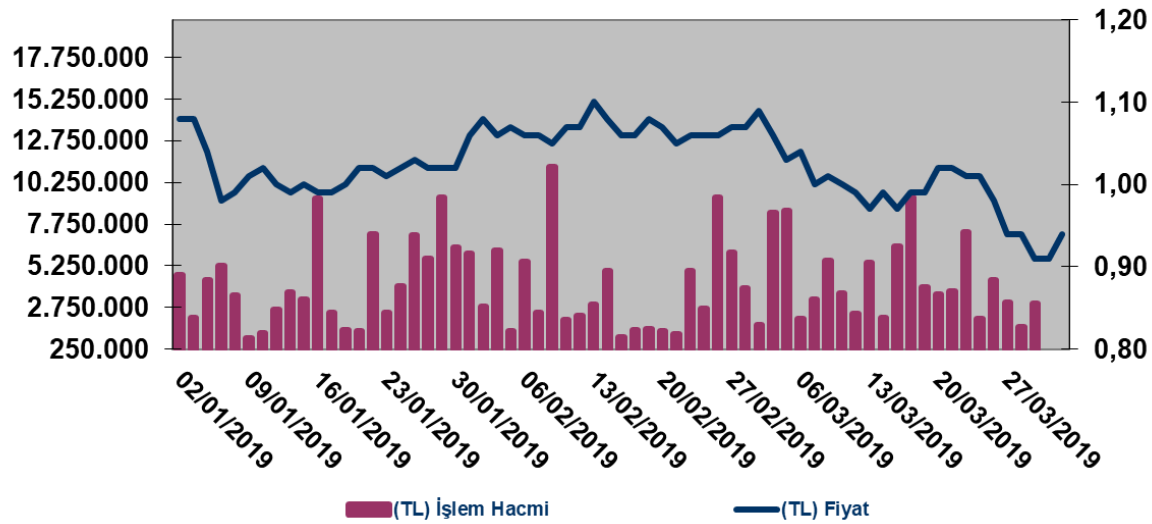
BIST 100 - BIST GYO Endeksi & ISGYO Fiyat Grafiği



Fiyat-Endeks Getiri(%)		
	2019 Oca-Mar	2018 Yılı
BIST 100	2,8	-20,9
XGMYO	2,5	-35,5
ISGYO	-13,0	-11,7



Fiyat-İşlem Hacmi Grafiği



ISGYO	Ortalama İşlem Hacmi	PD/DD
2019	4,1 mn TL	0,25



Ayşegül Şahin Kocameşe

Grup Başkanı

Finansal Raporlama ve 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