

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

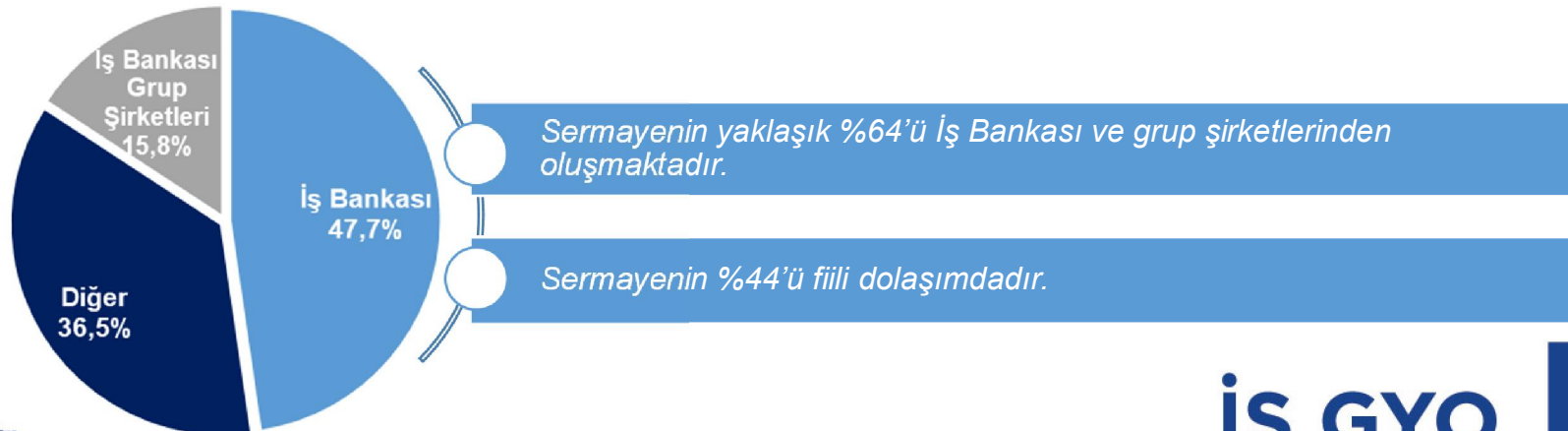
30.06.2019

İŞ GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

| | |
|---------------------------------|-------------|
| • Piyasa Değeri | 968 mn TL |
| • Bilanço Aktif Büyüklüğü | 5.150 mn TL |
| • Bilanço Özkaynak Büyüklüğü | 3.538 mn TL |
| • Gayrimenkul Portföyü | 4.837 mn TL |
| • Kiralanabilir Portföy | 3.938 mn TL |
| • Tahmini 2019 Yılı Kira Geliri | 235 mn TL |

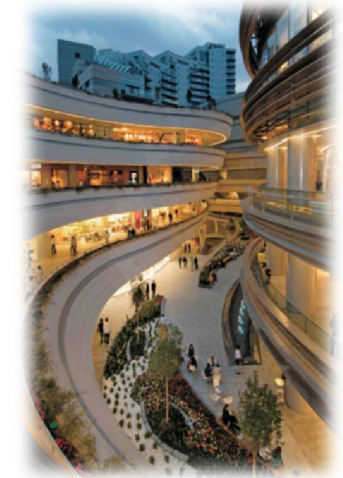
30.06.2019 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri 17 milyar TL'dir.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



Neden İş GYO?

- ✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
 - Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı
 - Ofis %57, perakende %24 ve projeler %8
- ✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**
 - 1.yarı yıl kira geliri ~120 mn TL
- ✓ **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
 - Kira geliri içindeki İş Grubu payı 57%
 - Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri
- ✓ **Yabancı para cinsinden düşük borç oranı & düşük açık pozisyon**
 - Finansal borcun yaklaşık %20'si yabancı para cinsinden
 - Açık pozisyonun bilanço aktifine oranı ~%1
- ✓ **Güçlü sermaye yapısı**



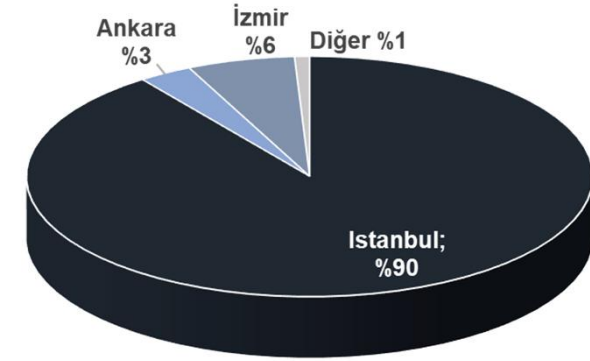
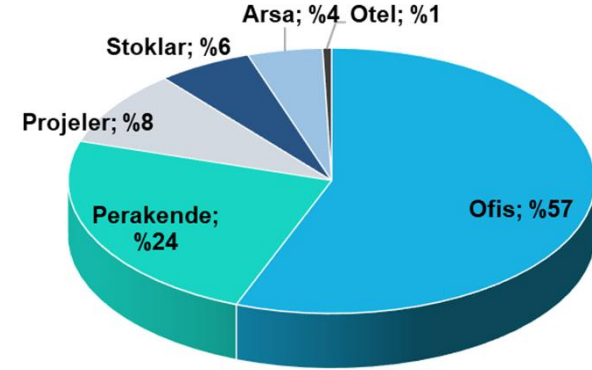
İŞ GYO PORTFÖYÜ

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

| | mn TL | |
|---------------|--------------|-------------|
| Ofis | 2.737 | 57% |
| Perakende | 1.171 | 24% |
| Otel | 30 | 1% |
| Toplam | 3.938 | 81% |
| Projeler | 394 | 8% |
| Stok | 279 | 6% |
| Arsa | 226 | 4% |
| Toplam | 4.837 | 100% |

Kira Portföyü

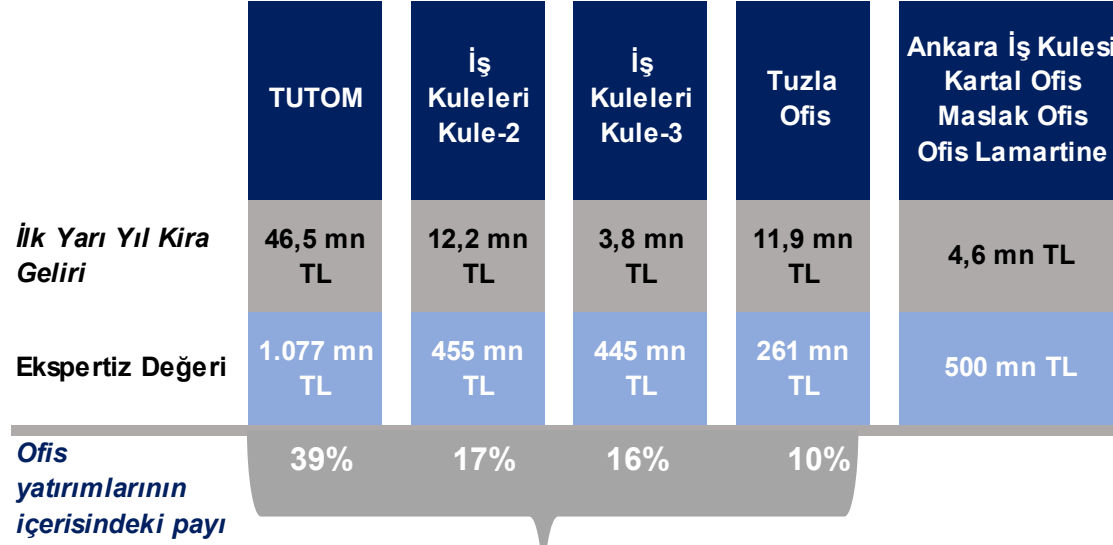


*Stok; Manzara Adalar ve Ege Perla'da satışta olan üniteler.
**Portföyün %10'u konut segmentindedir.



KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER

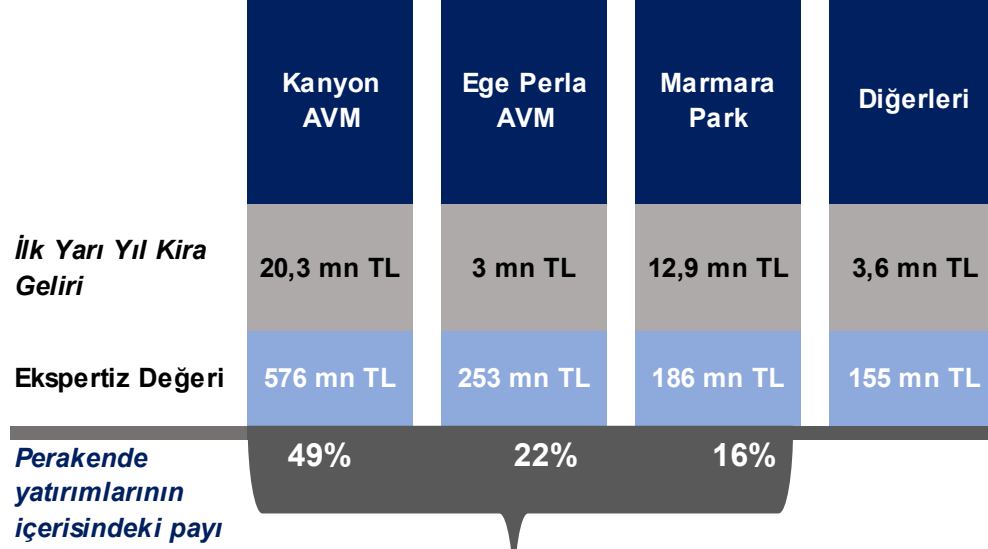
Ofis Yatırımları



- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %82'sini temsil ediyor. (2.238 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (74,4 mn TL)

| Ofis Portföyü | mn TL |
|-------------------------|-------|
| Toplam Ekspertiz Değeri | 2.737 |
| 1Y Kira Geliri | 79 |

Perakende Yatırımları

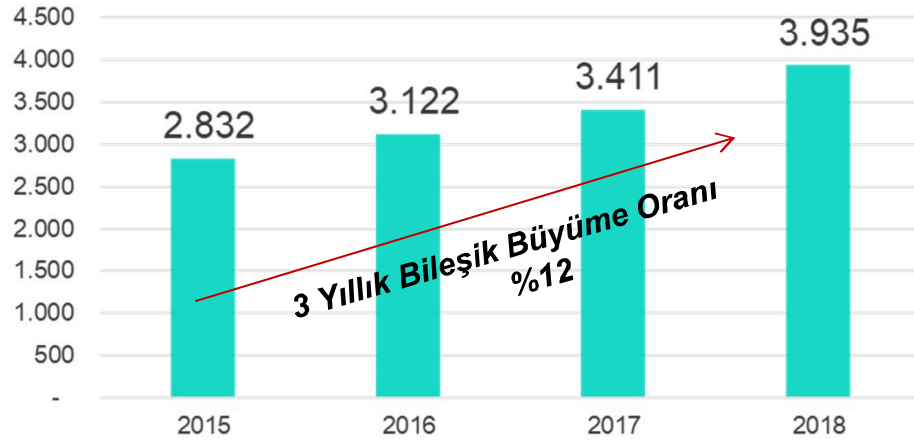


- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (1.015 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %91'ini temsil ediyor. (36 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %51'ini temsil etmektedir.

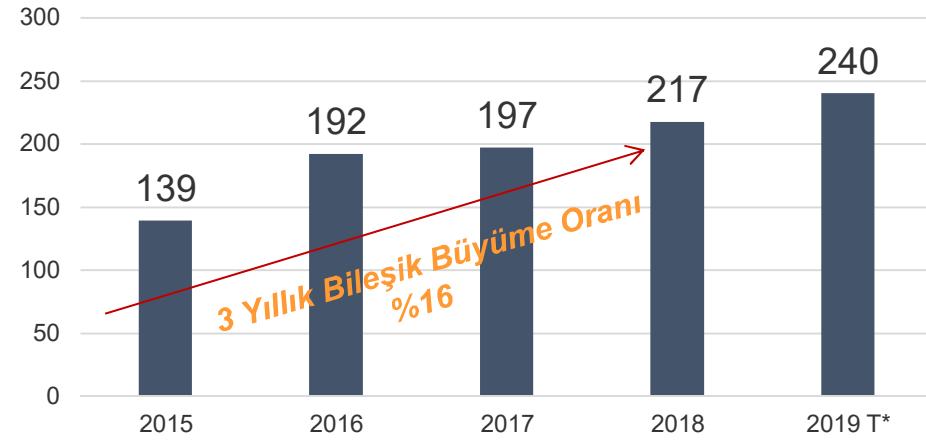
| Perakende Portföyü | mn TL |
|-------------------------|-------|
| Toplam Ekspertiz Değeri | 1.171 |
| 1Y Kira Geliri | 40 |

Büyüyen Kira Portföyü & Geliri

Kira Portföy Büyüklüğü
milyon TL



Kira Geliri
milyon TL



• Tahmini yıllık kira geliri

GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

İstanbul Konut Projesi



Lokasyon : Topkapı, İstanbul

Yatırım Modeli: 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

Projeksiyon

Toplam Satış Hasılatı*: 1,6 milyar TL

Toplam ünite sayısı** 2.724

Satış Oranı: %99

(**Toplam tutarlardır.İSGYO'nun payı %50'dir. Finansman maliyeti hariçtir.*

(***4 projeden oluşan İstanbul'da, 30.06.2019 tarihi itibarıyla, ilk 3 projede yer alan 1.926 konut ünitesinin teslimi yapılmış olup, 4. projede ise inşaat çalışmaları devam etmektedir.*

7

isgyo.com.tr

İŞ GYO



İstanbul Finans Merkezi Projesi

Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 33.000 m²



Projeksiyon

Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti: 320 mn TL*

Tahmini kira geliri beklentisi: 45-50 mn TL



(*) Finansman maliyeti hariç.

8

isgyo.com.tr

İŞ GYO



PLANLANAN PROJELER

➤ Kadıköy Otel Projesi



Lokasyon: Kadıköy, İstanbul

Proje Tipi: Otel ve ticari alan

Alım Tarihi: Aralık, 2016

Arsa Büyüklüğü: 8.293 m²

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

➤ Tuzla Konut Projesi



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2016

Arsa Büyüklüğü: 53.460 m²

Proje konjonktür sebebiyle ertelenmiştir.

KAR DAĞITIMI

İş GYO'nun kar dağıtım politikasına göre; kar dağıtım kararı alınması durumunda;

«Dağıtılacak asgari kar payı tutarı dağıtılabılır 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% | - |

FİNANSALLAR

Bilanço ve Gelir Tablosu

| mn TL | 30.06.2019 | mn TL | 30.06.2019 |
|------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| VARLIKLAR | 5.150,0 | KAYNAKLAR | 5.150,0 |
| <i>Dönen Varlıklar</i> | 724,7 | <i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i> | 1.019,9 |
| <i>Duran Varlıklar</i> | 4.425,4 | <i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i> | 591,7 |
| | | <i>Öz Kaynaklar</i> | 3.538,4 |

| Finansallar (milyon TL) | Oca.-Haz. 2019 | Oca.-Haz. 2018 | Oca.-Ara. 2018 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Satış Gelirleri | 248,5 | 749,7 | 1.098,3 |
| <i>Satışların Maliyeti</i> | -131,0 | -600,6 | -837,5 |
| Brüt Kar/Zarar | 117,5 | 149,0 | 260,8 |
| FVÖK | 100,1 | 124,0 | 479,8 |
| <i>Net Finansman Gideri</i> | -119,5 | -29,7 | -139,5 |
| Net Dönem Karı/Zararı | -18,5 | 95,1 | 341,6 |
| Brüt Kar Marjı | 47% | 20% | 24% |
| FVÖK Marjı | 40% | 17% | 44% |
| Net Kar Marjı | a.d. | 13% | 31% |

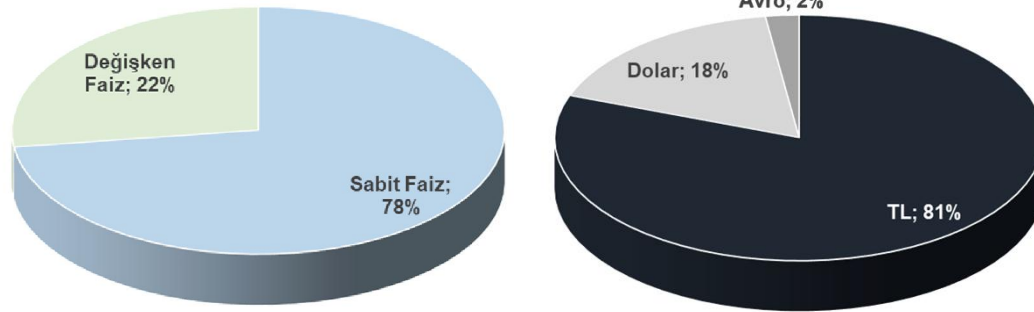
Borçlanma ve Nakit Durumu



| Banka Kredileri | Kalan orjinal kredi tutarı (mn) | Vadeye Kalan Süre | TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn TL) |
|-----------------|---------------------------------|-------------------|---|
| Avro Kredi | 4,9 € | 1 yıl | 31,8 |
| Dolar Kredi | \$40,4 | 4 yıl | 232,3 |
| TL Krediler | 487,2 | 1- 3 Yıl | 487,2 |
| Toplam | | | 751,2 |

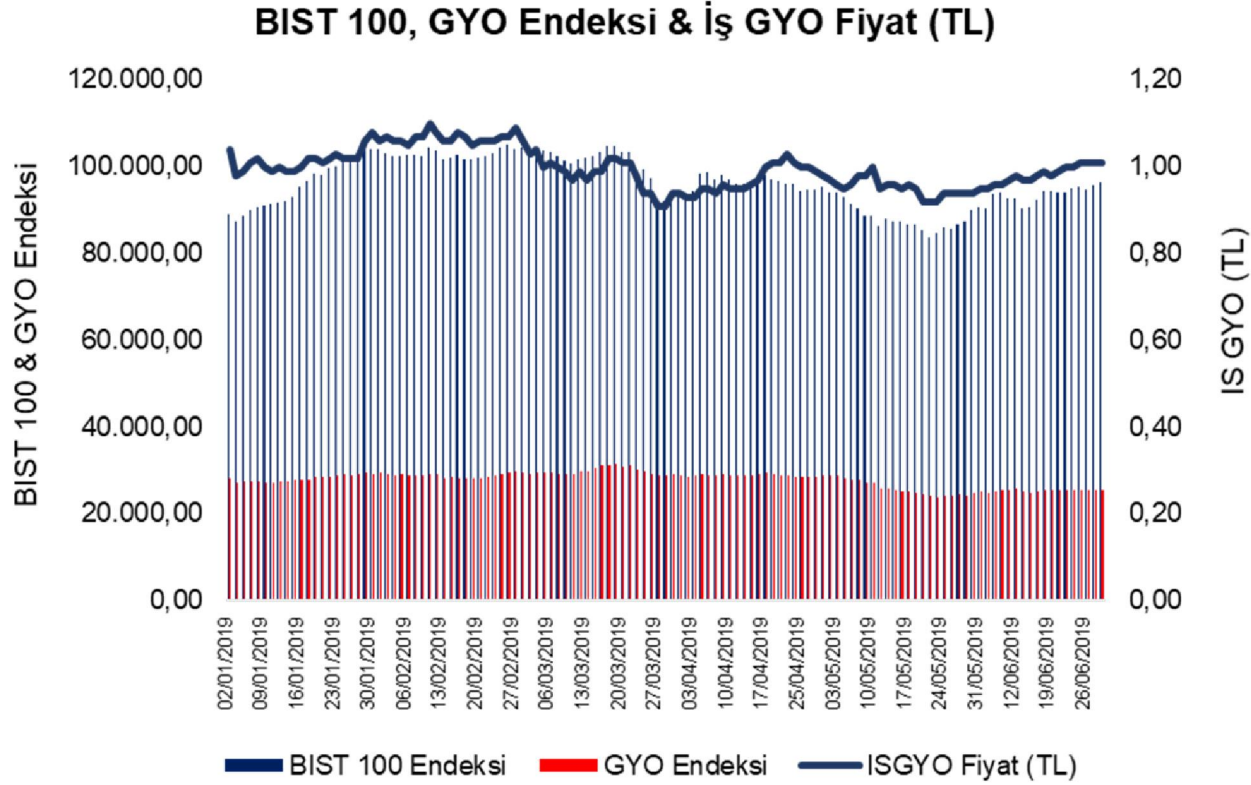
| | Not | Görünüm |
|--------------------------|----------|---------|
| Kısa Vadeli Ulusal Notu: | (TR) A1+ | Stabil |
| Uzun Vadeli Ulusal Notu: | (TR) AA | Stabil |

| Tahvil ve Bono İhraçları | Kalan orjinal kredi tutarı (mn TL) |
|--------------------------|------------------------------------|
| Toplam | 592,5 |

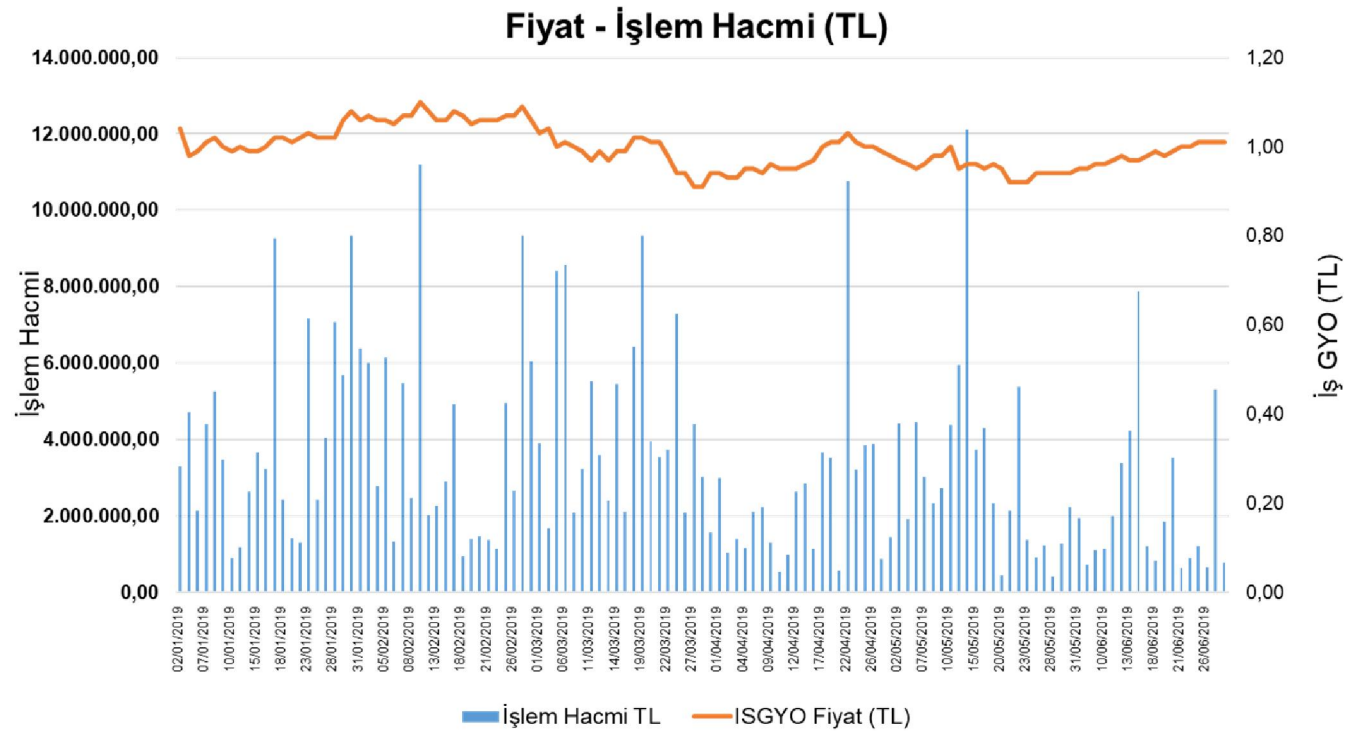


| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Nakit, mn TL | 17,3 TL |
| Toplam Borç, mn TL | 1.343,7 TL |
| Net Borç, mn TL | 1.326,4 TL |
| Borç/Aktif | 26% |
| Net Açık Poz.,mn TL | -35,6 TL |
| Net Açık Poz./ Aktif | 1% |

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



| Fiyat-Endeks Getiri(%) | | |
|------------------------|--------------|-----------|
| | 2019 Oca-Haz | 2018 Yılı |
| BIST 100 | 5,7 | -20,9 |
| XGMYO | -10,1 | -35,5 |
| ISGYO | -6,5 | -11,7 |



2019

ISGYO

PD/DD

0,27

Ort. İşlem Hacmi

3,4 mn TL

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