

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

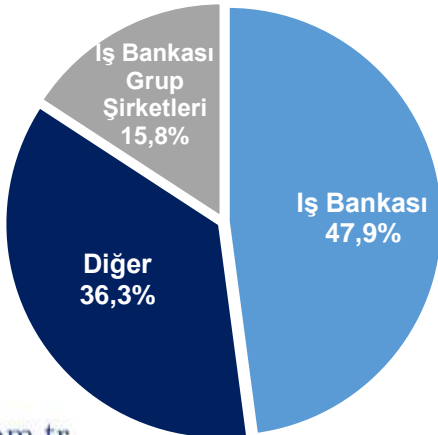
31.12.2019

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

• Piyasa Değeri	1.687 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	5.716 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	3.860 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	4.702 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	3.755 mn TL
• 2019 Yılı Kira Geliri	247 mn TL

31.12.2019 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri 28 milyar TL'dir.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



Sermayenin yaklaşık %64'ü İş Bankası ve grup şirketlerinden oluşmaktadır.

Sermayenin %44'ü fiili dolaşımdadır.

- ✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
 - *Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı*
 - *Ofis %54, perakende %26*
- ✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**
 - *2019 yılı kira geliri ~247 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 %16'sı yabancı para cinsinden*
 - *Açık pozisyonun bilanço aktifine oranı %1'den daha az*
- ✓ **Güçlü sermaye yapısı**



İŞ GYO PORTFÖYÜ

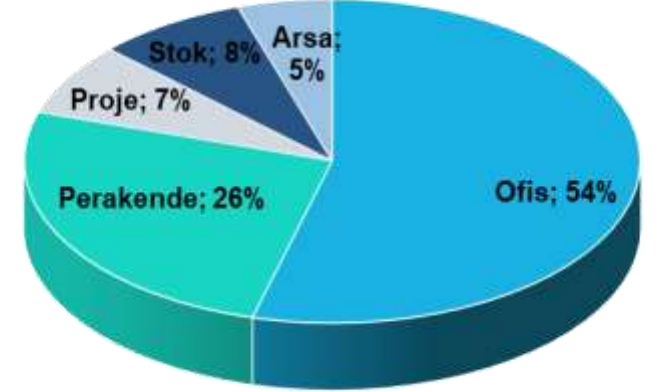
Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

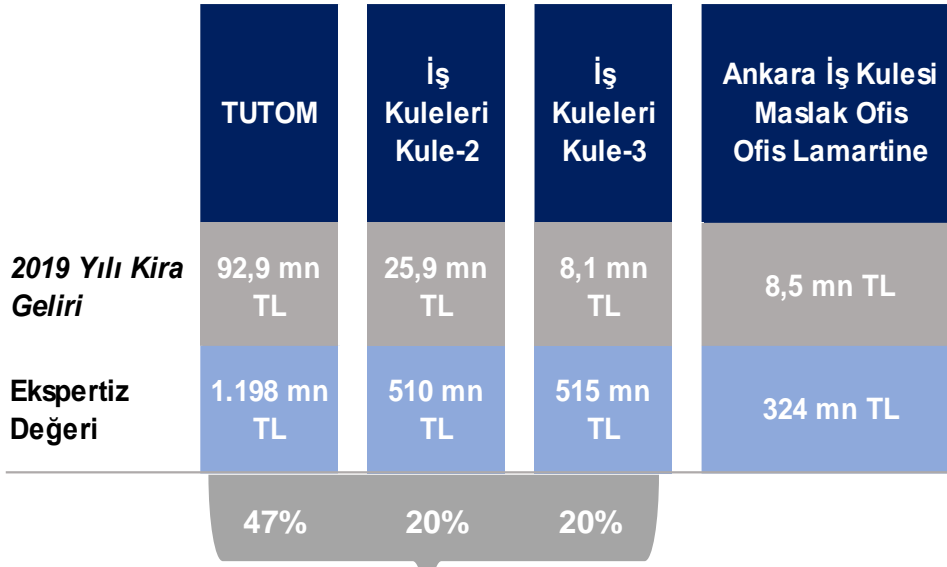
	mn TL	
Ofis	2.546	54%
Perakende	1.208	26%
	3.755	80%
Stok	371	8%
Proje	342	7%
Arsa	234	5%
	4.702	100%

Kira Portföyü

*Stok; Manzara Adalar ve Ege Perla'da satışta olan üniteler.
**Portföyün %11'i konut segmentindedir.



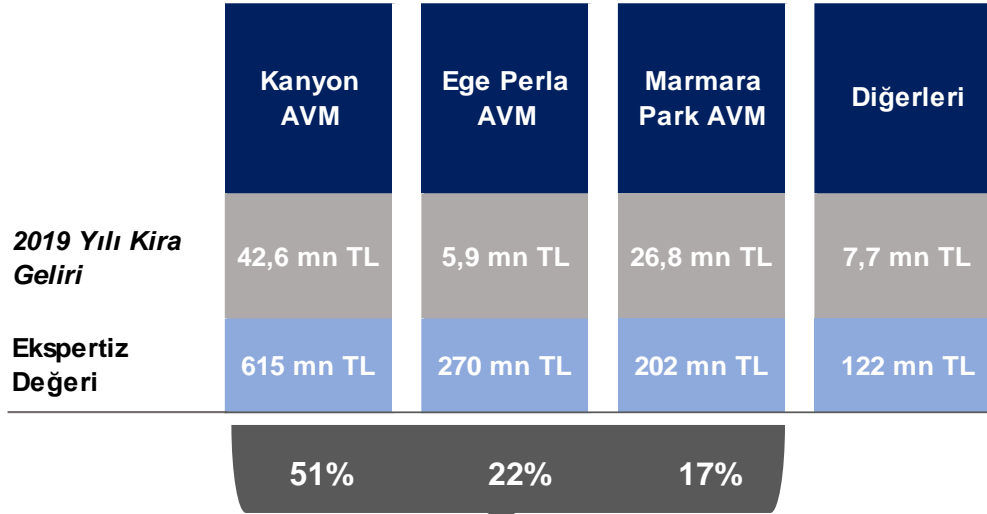
KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (2.223 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (127 mn TL)

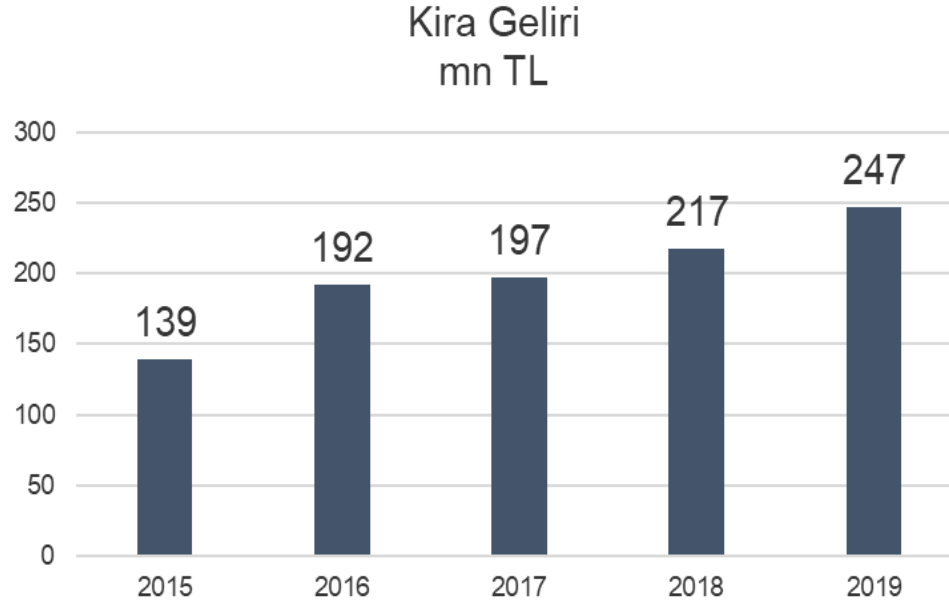
Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.546
2019 Yılı Kira Geliri*	135

*2019 yılında satılan Şişecam Ofis'in geliri hariç tutulmuştur.



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.087 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %91'ini temsil ediyor. (75 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %51'ini temsil etmektedir.

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.208
2019 Yılı Kira Geliri	83



GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

Lokasyon : Topkapı, İstanbul

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

Toplam Geliştirme maliyeti* : 1.180 milyon TL

Toplam Satılabilir Alan≈ 250.000 m²



PERKINS+WILL

Projeksiyon

Toplam Satış Hasılatı*: 1.530 milyon TL

Toplam ünite sayısı**: 2.724

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

(**) 4 projeden oluşan İstanbul'da, 31.12.2019 tarihi itibarıyla, ilk 3 projede yer alan 2.121 konut ünitesinin teslimi yapılmış olup, 4. projede ise inşaat çalışmaları devam etmektedir.

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: 380 mn TL*

Tahmini kira geliri beklentisi: 45-50 mn TL



(*) Finansman maliyeti&KDV hariç.



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	31.12.2019
VARLIKLAR	5.716,4
<i>Dönen Varlıklar</i>	1.249,8
<i>Duran Varlıklar</i>	4.466,6

mn TL	31.12.2019
KAYNAKLAR	5.716,4
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	1.232,4
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	623,8
<i>Özkaynaklar</i>	3.860,2

FİNANSALLAR (milyon TL)	Oca.-Ara. 2019	Oca.-Ara. 2018
<i>Satış Gelirleri</i>	1.206,5	1.098,3
<i>Satışların Maliyeti</i>	-956,0	-837,5
<i>Brüt Kar/Zarar</i>	250,5	260,8
<i>FVÖK</i>	539,1	479,8
<i>Net Finansman Gideri</i>	-243,4	-139,5
<i>Net Dönem Karı/Zararı</i>	297,4	341,6
<i>Brüt Kar Marjı</i>	21%	24%
<i>FVÖK Marjı</i>	45%	44%
<i>Net Kar Marjı</i>	25%	31%

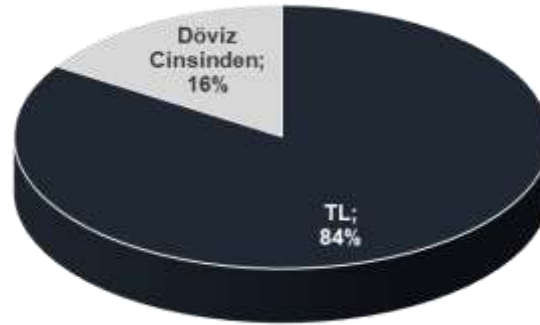
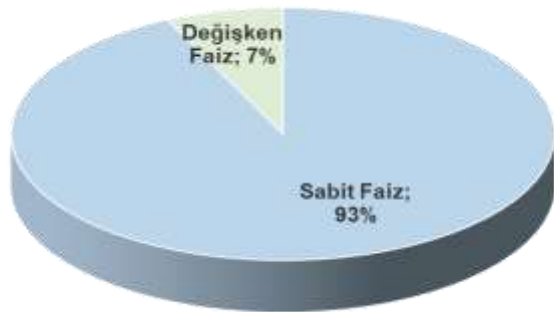


Banka Kredileri	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Dolar Kredi	\$35,8	4 yıl	213
Euro Kredi	€2,4	1 yıl	16
TL Kredi	723,9	1-3 yıl	723,9
Toplam			952,9

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

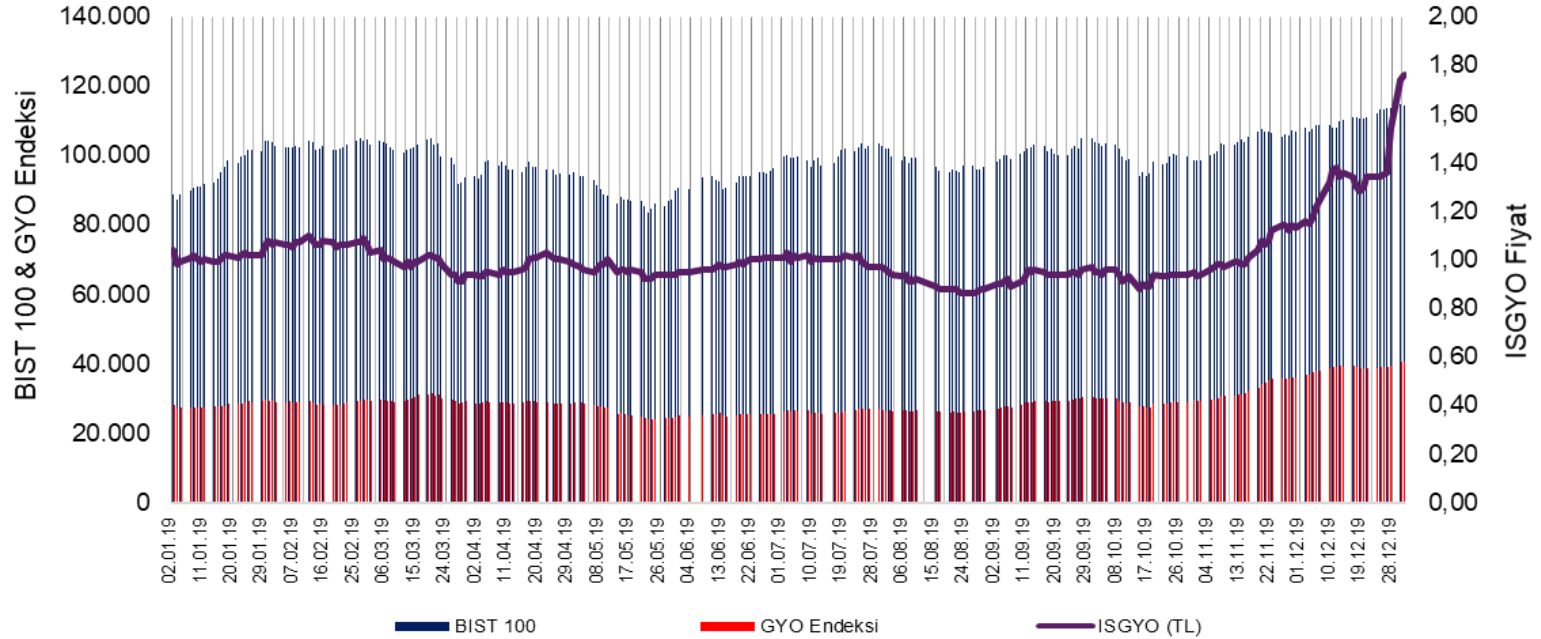
Tahvil ve Bono İhraçları	Orijinal Tutar (mn TL)
Total	485

Nakit, mn TL	388
Toplam Borç, mn TL	1.438
Net Borç, mn TL	1.050
Toplam Borç/Aktif	25%
Net açık pozisyon, mn TL	-17
Net açık pozisyon/Aktif	≈0%



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat-Endeks Getiri (%)

	2019	2018
BIST 100	25,4	-20,9
XGMYO	42,1	-35,5
ISGYO	62,96	-11,7

2019

ISGYO

PD/DD

0,44

Ort. İşlem Hacmi

15,1 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