

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

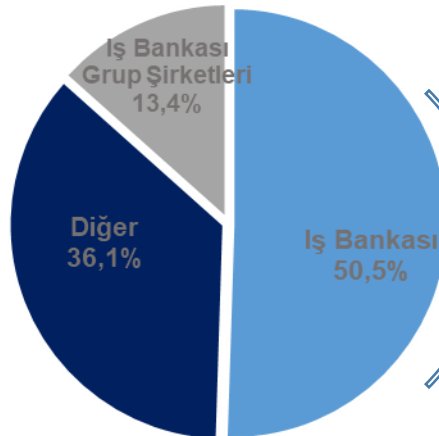
31.03.2020

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

• Piyasa Değeri	1.218 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	5.285 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	3.839 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	4.699 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	3.755 mn TL
• 2020/1Ç Kira Geliri	57 mn TL

31.03.2020 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri 23 milyar TL'dir.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



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

Sermayenin %41'i fiili dolaşımdadır.

- ✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**
 - *Ofis, perakende ve konut sektöründe dengeli portföy dağılımı*
 - *Ofis %54, perakende %26*
- ✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**
 - *2020 1.Çeyrek kira geliri ~57 mn TL*
- ✓ **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
 - *Kira geliri içindeki İş Grubu payı 53%*
 - *Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri*
- ✓ **Yabancı para cinsinden düşük borç oranı**
 - *Finansal borcun yaklaşık %19'u yabancı para cinsinden*
- ✓ **Güçlü sermaye yapısı**



İŞ GYO PORTFÖYÜ

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

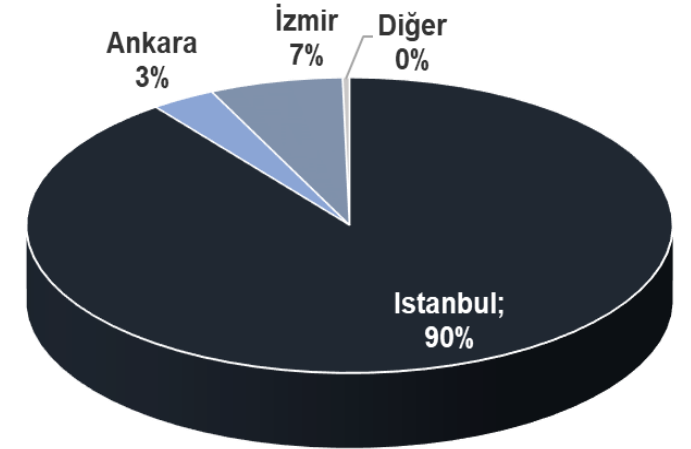
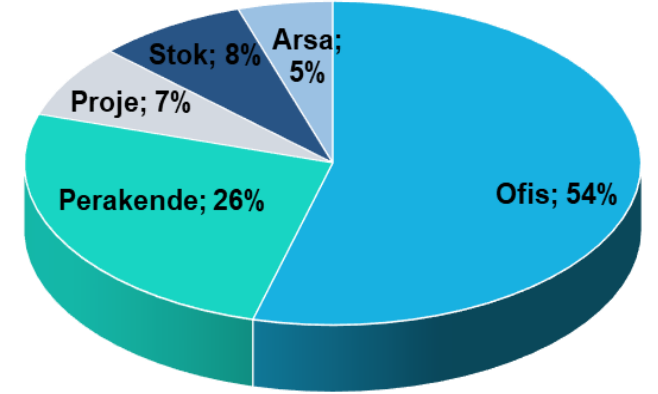
mn TL

Ofis	2.546	54%
Perakende	1.209	26%
3.755	80%	
Stok	372	8%
Proje	339	7%
Arsa	234	5%
4.699	100%	

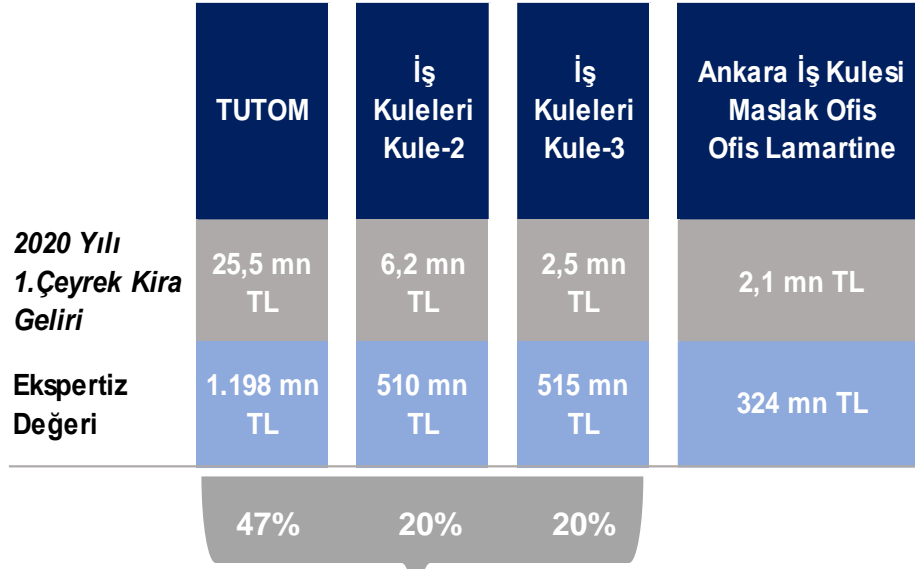
Kira Portföyü

*Stok; Manzara Adalar, İstanbul ve Ege Perla'da satışta olan veya henüz teslim edilmeyen ünitelerdir. Proje; IFM Projesi ve İstanbul 4.etaptan oluşmaktadır.

**Portföyün %11'i konut segmentindedir.

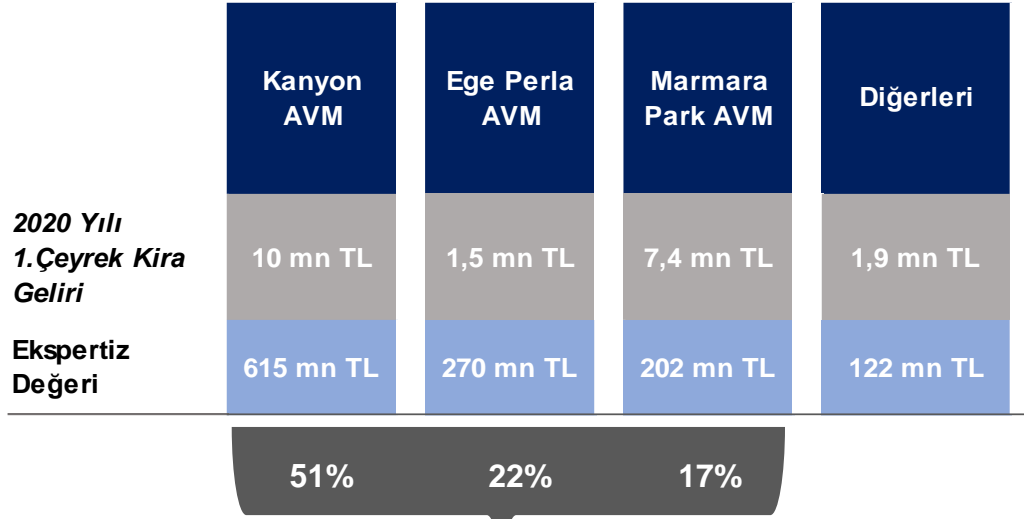


KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



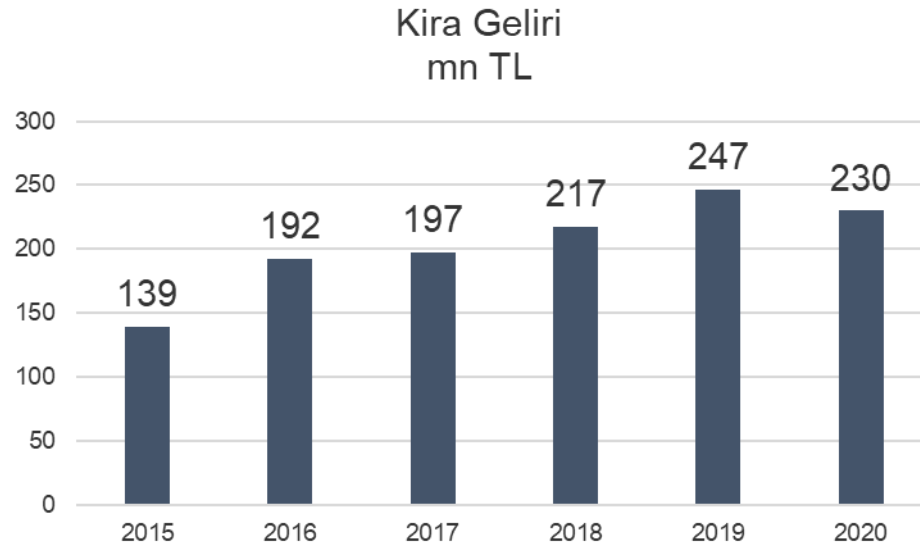
- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (2.223 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (34 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.546
2020 1.Çeyrek Kira Geliri	36



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.087 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %90'ını temsil ediyor. (19 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %48'ini temsil etmektedir.

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.209
2020 1.Çeyrek Kira Geliri	21



GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

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*: 1.540 milyon TL

Toplam ünite sayısı:** 2.741

(*Toplam tutarlardır.ISGYO'nun payı %50'dir. Finansman maliyeti&KDV hariçtir.

(**) 4 projeden oluşan İstanbul'da, 31.03.2020 tarihi itibarıyla 2.126 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

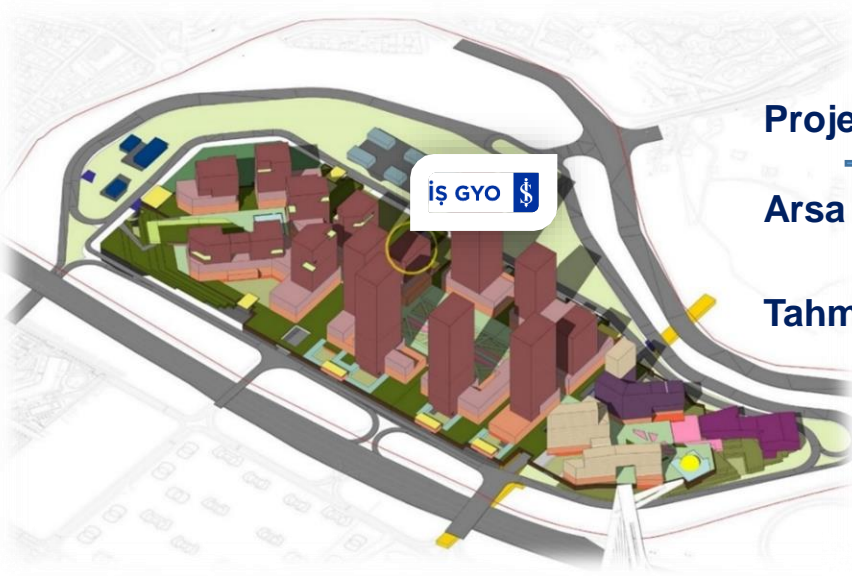
Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 33.000 m²



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 dağıtılabilir karın %30»u olarak belirlenmiştir.

- Son 15 yılda, 2006, 2018 ve 2019 yılları hariç, pay sahiplerine düzenli olarak nakit temettü ödenmiştir.

Milyon TL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
UFRS'ye göre Dönem Karı	247,9	328,4	555,9	420,5	179,9	341,6	297,4
Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	99,3	71,3	131,5	155,2	221,8	127,7	99,8
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	31.03.2020
VARLIKLAR	5.285,0
<i>Dönen Varlıklar</i>	823,6
<i>Duran Varlıklar</i>	4.461,4

mn TL	31.03.2020
KAYNAKLAR	5.285,0
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	1.068,5
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	377,0
<i>Özkaynaklar</i>	3.839,5

FİNANSALLAR (milyon TL)	Oca.-Mart 2020	Oca.-Mart 2019
<i>Satış Gelirleri</i>	70,9	76,6
<i>Satışların Maliyeti</i>	23,9	25,3
<i>Brüt Kar/Zarar</i>	47,0	51,2
<i>FVÖK</i>	32,6	41,3
<i>Net Finansman Gideri</i>	53,8	48,2
<i>Net Dönem Karı/Zararı</i>	-20,7	-6,3
<i>Brüt Kar Marjı</i>	66%	67%
<i>FVÖK Marjı</i>	46%	54%
<i>Net Kar Marjı</i>	-	-

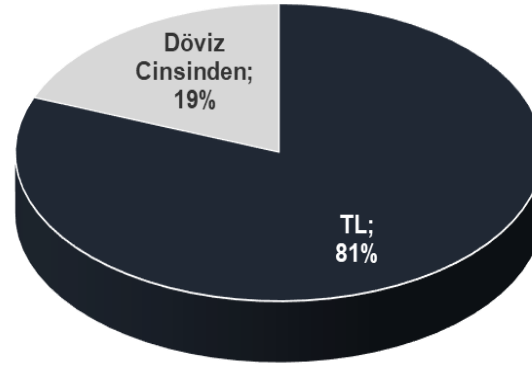
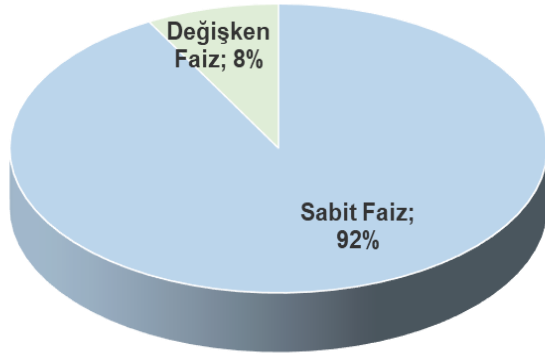


Banka Kredileri	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Dolar Kredi	\$36,4	3 yıl	237
TL Kredi	590	1-3 yıl	590
Toplam			827

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

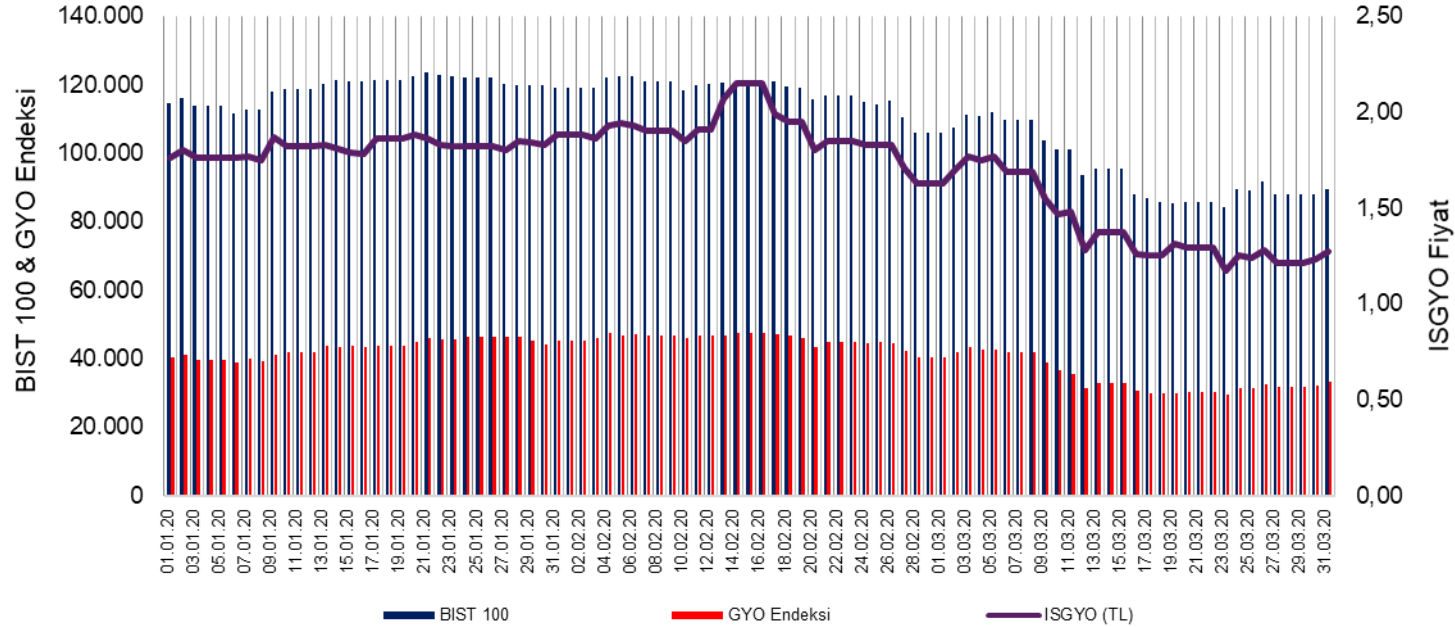
Tahvil ve Bono İhraçları	Orijinal Tutar (mn TL)
Toplam	391

Nakit, mn TL	138
Toplam Borç, mn TL	1.218
Net Borç, mn TL	1.080
Toplam Borç/Aktif	23%



HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

	2020 1. Çeyrek	2019
BIST 100	-22	25
XGMYO	-18	42
ISGYO	-28	63

2020 1.Çeyrek

ISGYO

PD/DD

0,32

Ort. İşlem Hacmi

174,3 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