

iŖ GYO



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

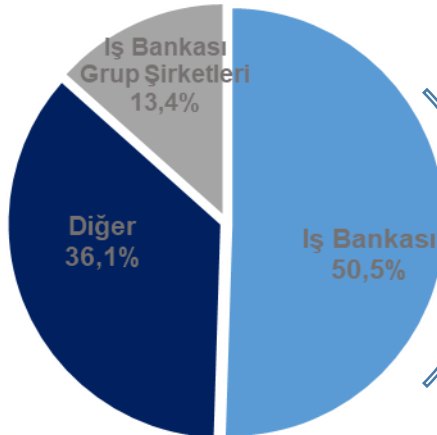
30.09.2020

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

• Piyasa Değeri	1.678 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	5.019 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	3.851 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	4.479 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	3.755 mn TL
• 2020 9 Aylık Kira Geliri	157 mn TL

30.09.2020 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri 43 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 %57, perakende %27
- ✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**
  - 2020 9 aylık kira geliri ~157 mn TL
- ✓ **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**
  - Kira geliri içindeki İş Grubu payı 58%
  - Kira sözleşmelerinin ort. vadesi 5 yıl üzeri
- ✓ **Yabancı para cinsinden düşük borç oranı**
  - Finansal borcun yaklaşık %23'ü yabancı para cinsinden
- ✓ **Güçlü sermaye yapısı**



# İŞ GYO PORTFÖYÜ

# Gayrimenkul Portföyü

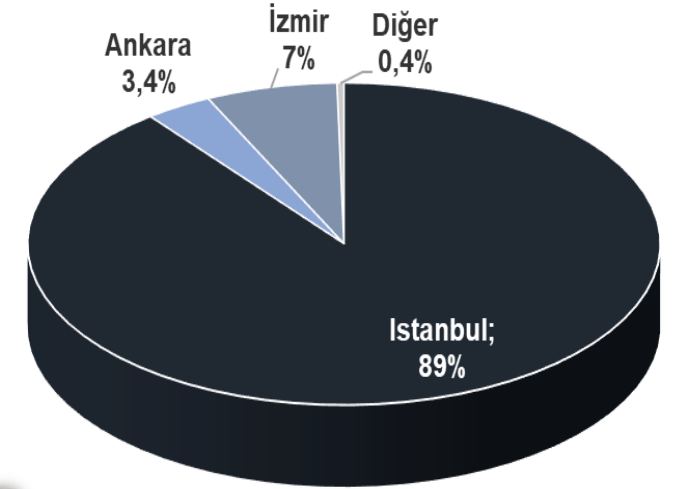
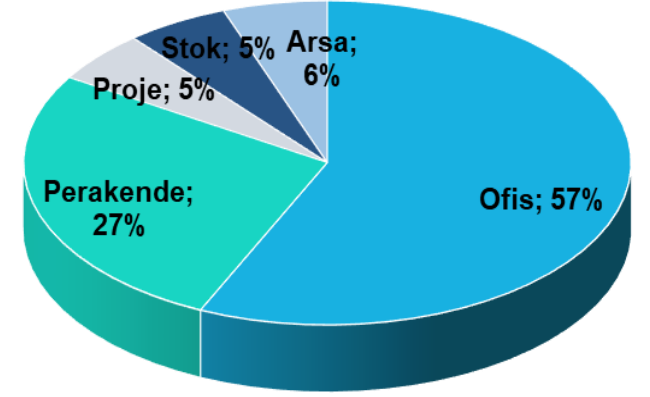
## Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

mn TL

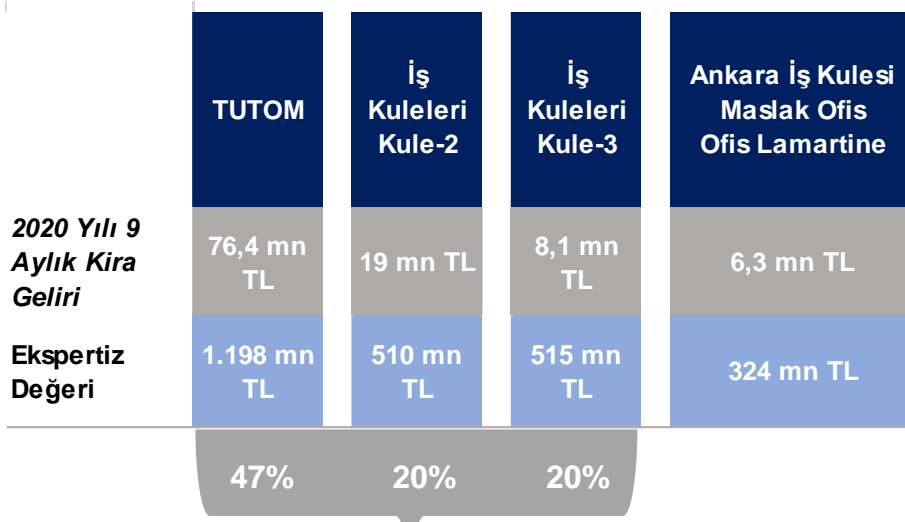
Ofis	2.546	57%
Perakende	1.209	27%
<b>3.755</b>	<b>84%</b>	
Stok	245	5%
Proje	231	5%
Arsa	249	6%
<b>4.479</b>	<b>100%</b>	

Kira Portföyü

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



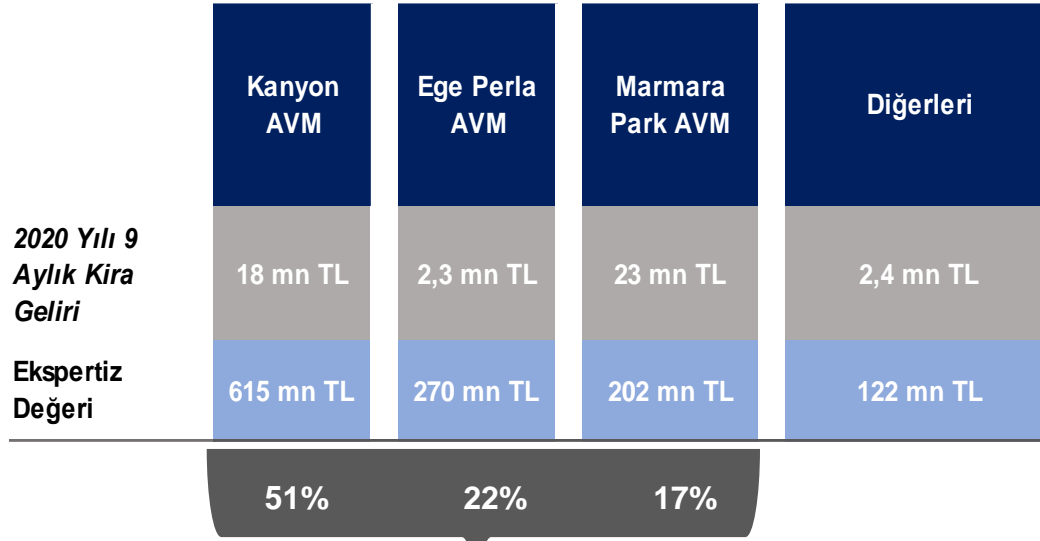
# KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (2.223 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (104 mn TL)

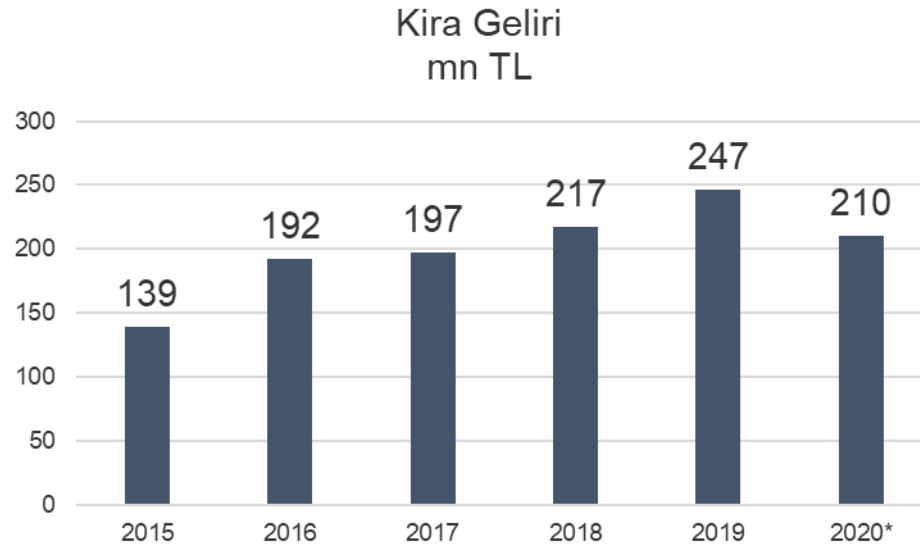
Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.546
2020 9 Aylık Kira Geliri	110





- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.087 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %92'sini temsil ediyor. (43 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %38'ini temsil etmektedir.

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.209
2020 9 Aylık Kira Geliri	47



\*Tahmini

# 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 m<sup>2</sup>



PERKINS+WILL

## Projeksiyon

**Toplam Satış Hasılatı\*:** yaklaşık 1.540 milyon TL

**Toplam ünite sayısı:\*\*** 2.741

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

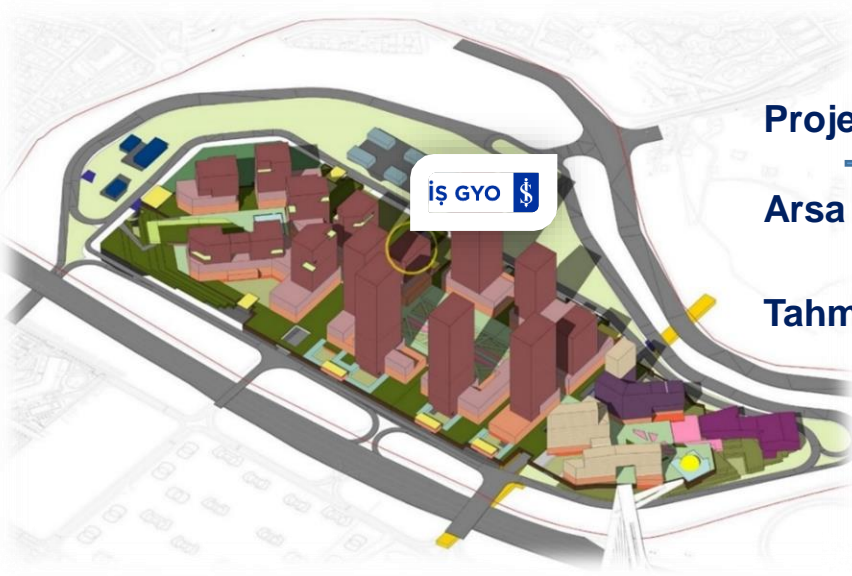
(\*\*) 4 projeden oluşan İstanbul'da, 30.09.2020 tarihi itibarıyla 2.661 konut ünitesinin teslimi yapılmış olup, projede kalan ünitelerin yılsonuna kadar teslim edilmesi planlanmaktadır.

# İstanbul Finans Merkezi Projesi

**Lokasyon:** Ataşehir, İstanbul

**Proje Türü:** Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

**Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan:** 33.000 m<sup>2</sup>



## Projeksiyon

**Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti:** 400 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 m<sup>2</sup>

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

## ➤ Tuzla Konut Projesi



**Lokasyon :** Tuzla, İstanbul

**Alım Tarihi:** Ocak, 2016

**Arsa Büyüklüğü:** 53.460 m<sup>2</sup>

*Proje, yatırım koşulları iyileşene kadar ertelenmiştir.*

## ➤ Ömerli Konut Projesi



**Lokasyon:** Çekmeköy, İstanbul

**Proje Tipi:** Konut

**Alım Tarihi:** Temmuz, 2020

**Arsa Büyüklüğü:** 15.314 m<sup>2</sup>\*

\*İŞGYO, arsanın %67,2 mülkiyet payına sahiptir.



# 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
<b>UFRS'ye göre Dönem Karı</b>	247,9	328,4	555,9	420,5	179,9	341,6	297,4
<b>Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı</b>	99,3	71,3	131,5	155,2	221,8	127,7	99,8
<b>Nakit Temettü</b>	31,5	47,6	52,2	63,8	68,5	-	-
<b>Pay başına nakit 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%	-	-

# FİNANSALLAR

# Bilanço ve Gelir Tablosu

mn TL	30.09.2020
<b>VARLIKLAR</b>	<b>5.019,5</b>
<i>Dönen Varlıklar</i>	543,4
<i>Duran Varlıklar</i>	4.476,1

mn TL	30.09.2020
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>5.019,5</b>
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	843,8
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	324,5
<i>Özkaynaklar</i>	3.851,2

FİNANSALLAR (milyon TL)	Oca.-Eyl. 2020	Oca.-Eyl. 2019
<b>Satış Gelirleri</b>	444,9	388,7
<i>Satışların Maliyeti</i>	290,9	211,4
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>154,0</b>	<b>177,3</b>
<b>FVÖK</b>	<b>133,1</b>	<b>149,6</b>
<i>Net Finansman Gideri</i>	143,7	182,4
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>	<b>-9,1</b>	<b>-31,5</b>
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>35%</b>	<b>46%</b>
<b>FVÖK Marjı</b>	<b>30%</b>	<b>38%</b>
<b>Net Kar Marjı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



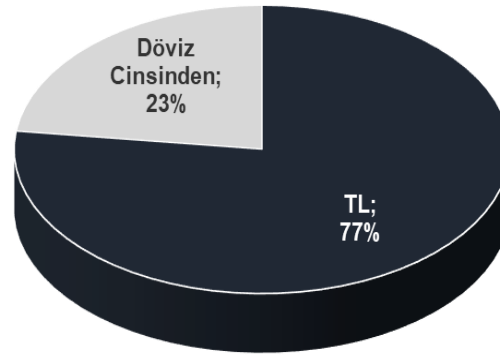
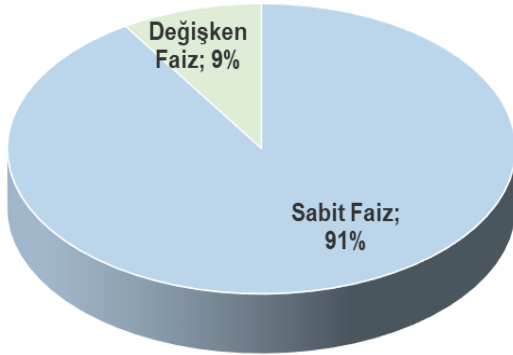
Banka Kredileri	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Dolar Kredi	\$31,7	3 yıl	248
TL Kredi	506	1-3 yıl	506
<b>Toplam</b>			<b>754</b>

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

Tahvil ve Bono İhraçları	Orijinal Tutar (mn TL)
<b>Toplam</b>	<b>319</b>

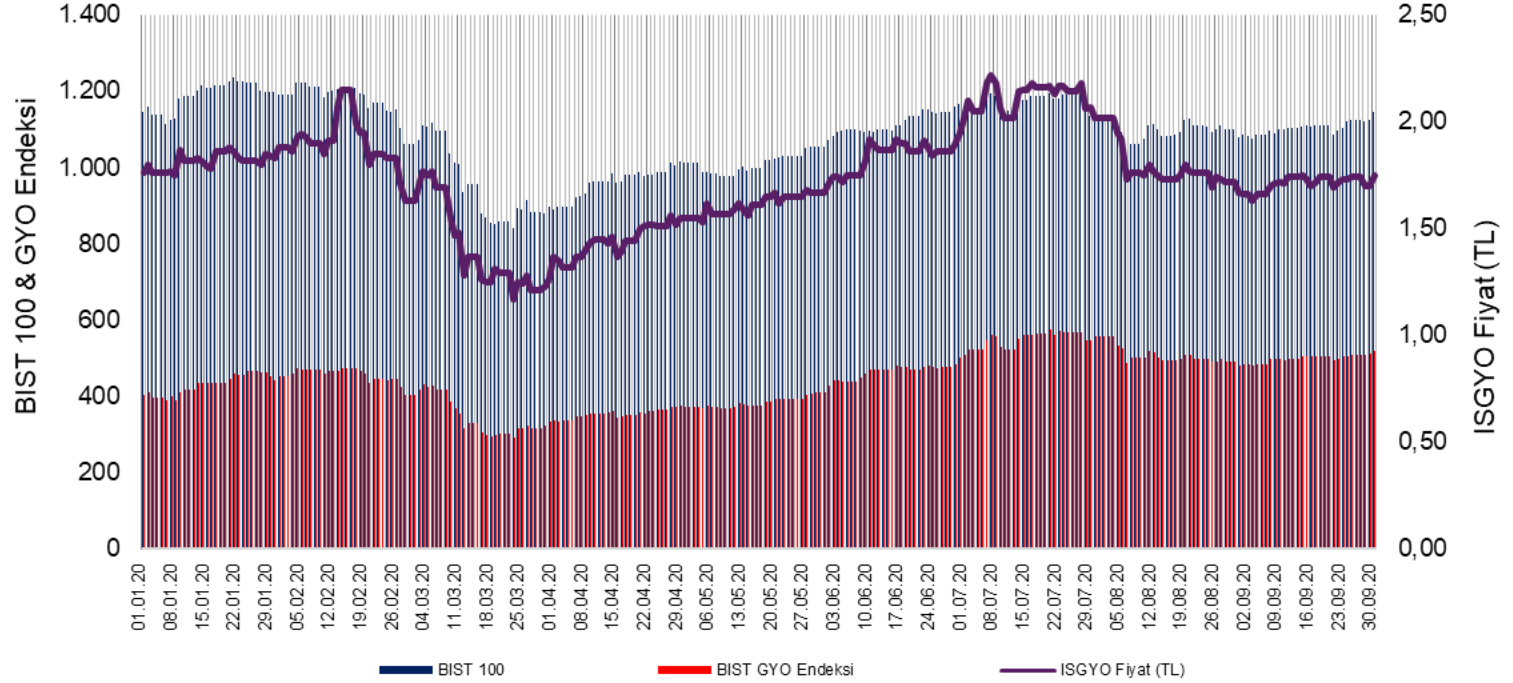
Nakit, mn TL	81
Toplam Borç, mn TL	1.072
Net Borç, mn TL	991
Toplam Borç/Aktif	21%

## TOPLAM FİNANSAL BORÇ



# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

## BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)		
	2020 Yılı İlk 9 Ay	2019
BIST 100	9	25
XGMYO	29	42
ISGYO	-1	63

2020 Yılı İlk 9 Ay	ISGYO
PD/DD	0,44
Ort. İşlem Hacmi	132 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](mailto:aysegul.sahin@isgyo.com.tr)

**Simay Ağaçdiken**

**Kıdemli Uzman Yardımcısı**

**Yatırımcılarla İlişkiler**

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : [simay.agacdiken@isgyo.com.tr](mailto:simay.agacdiken@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)