

iŖ GYO



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

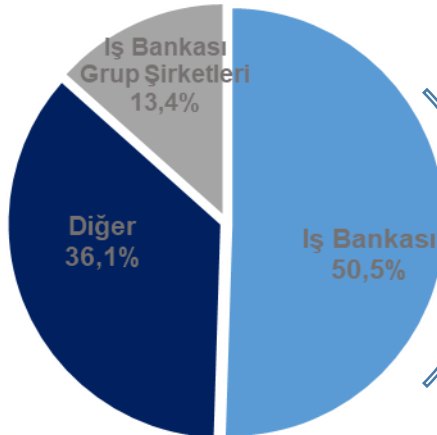
31.12.2020

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

• Piyasa Değeri	2.435 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	5.225 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	4.131 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	4.737 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	3.975 mn TL
• 2020 Kira Geliri	212 mn TL

31.12.2020 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri 54 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 %59, perakende %25*
- ✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**
  - *2020 yıllık kira geliri ~212 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 %19'u yabancı para cinsinden*
- ✓ **Güçlü sermaye yapısı**



# İŞ GYO PORTFÖYÜ

# Gayrimenkul Portföyü

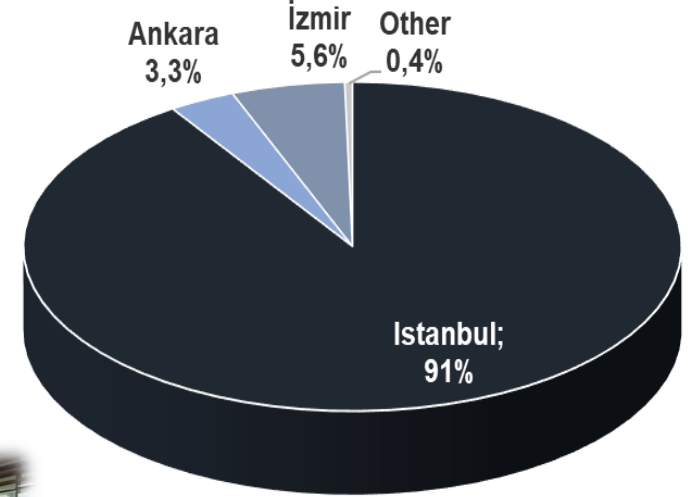
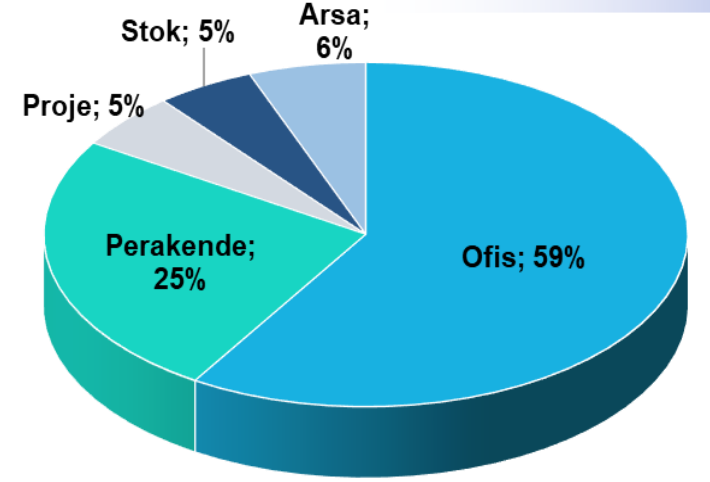
## Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

mn TL

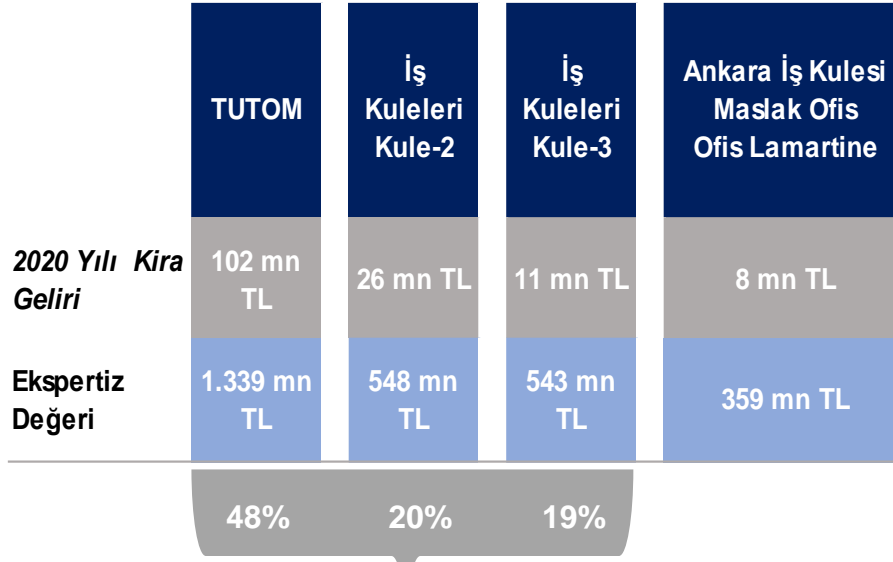
Ofis	2.789	59%
Perakende	1.186	25%
<b>3.975</b>	<b>83%</b>	
Stok	235	5%
Proje	249	5%
Arsa	279	6%
<b>4.737</b>	<b>100%</b>	

Kira Portföyü

\*Stok; Manzara Adalar, Inistanbul ve Ege Perla'da satışta olan veya henüz teslim edilmeyen ünitelerdir. Proje; IFM Projesi'nden oluşmaktadır.



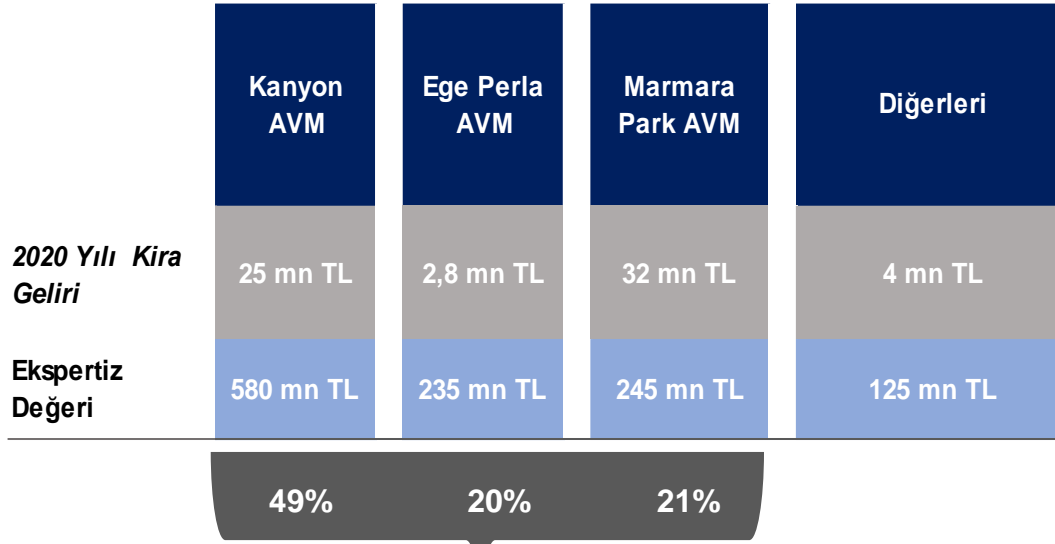
# KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



- ✓ Toplam ofis yatırımlarınının %87'sini temsil ediyor. (2.430 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerininin %95'ini temsil ediyor. (139 mn TL)

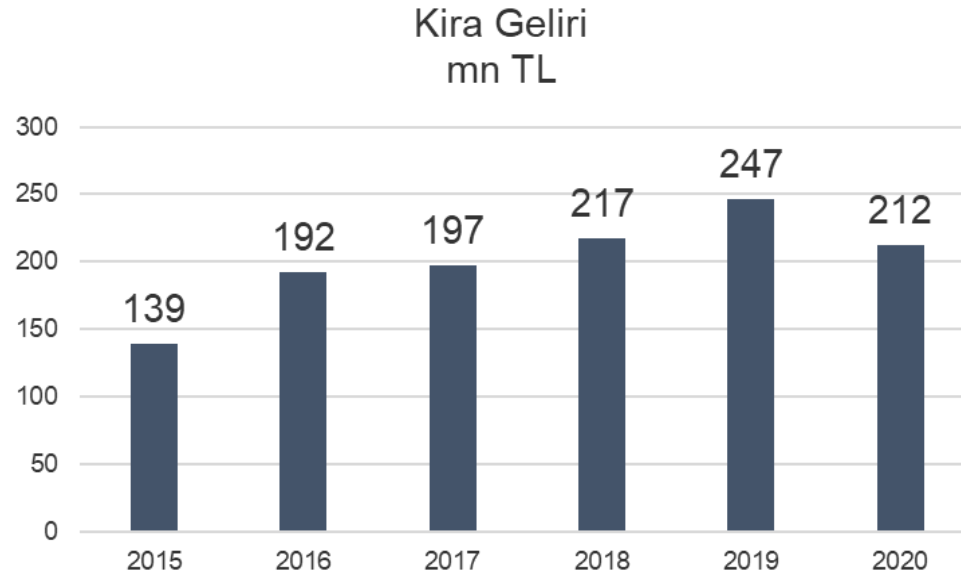
Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.789
2020 Yıllık Kira Geliri	147





- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.060 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %94'sini temsil ediyor. (60 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %39'unu temsil etmektedir.

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.185
2020 Yıllık Kira Geliri	64



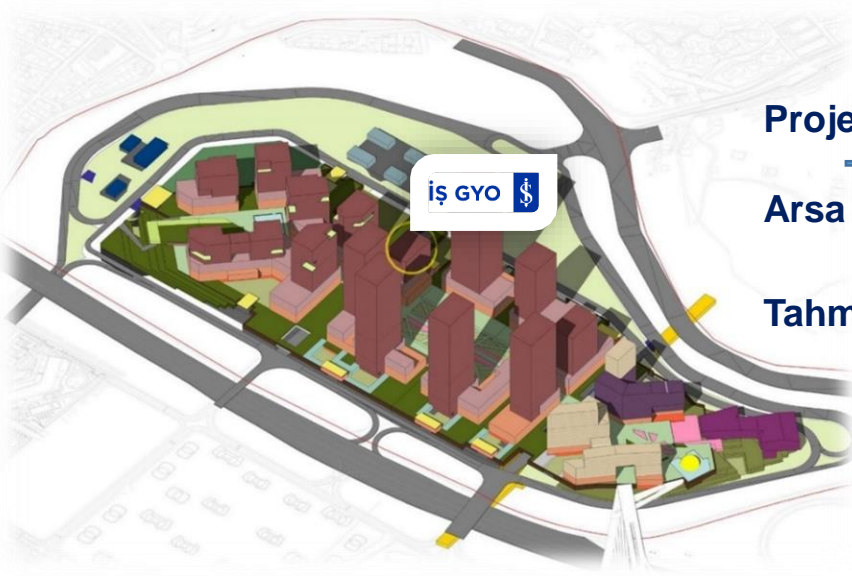
# GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

# 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:** ≈ 390 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 dağıtılabılır 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	31.12.2020
<b>VARLIKLAR</b>	<b>5.225,4</b>
<i>Dönen Varlıklar</i>	464,9
<i>Duran Varlıklar</i>	4.760,5

mn TL	31.12.2020
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>5.225,4</b>
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	962,6
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	131,9
<i>Özkaynaklar</i>	4.130,9

<b>FİNANSALLAR (milyon TL)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Satış Gelirleri</b>	552,7	1.206,5
<i>Satışların Maliyeti</i>	356,3	956,0
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>196,4</b>	<b>250,5</b>
<b>FVÖK</b>	<b>441,7</b>	<b>539,1</b>
<i>Net Finansman Gideri</i>	177,3	243,4
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>	<b>266,5</b>	<b>297,4</b>
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>36%</b>	<b>21%</b>
<b>FVÖK Marjı</b>	<b>80%</b>	<b>45%</b>
<b>Net Kar Marjı</b>	<b>48%</b>	<b>25%</b>



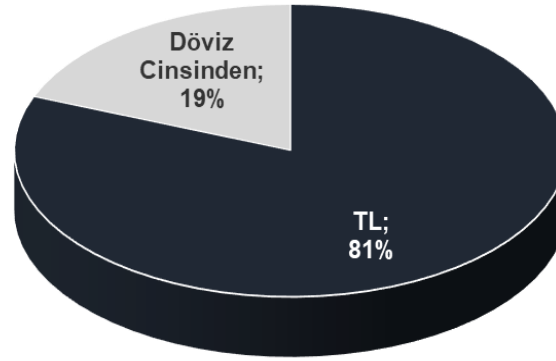
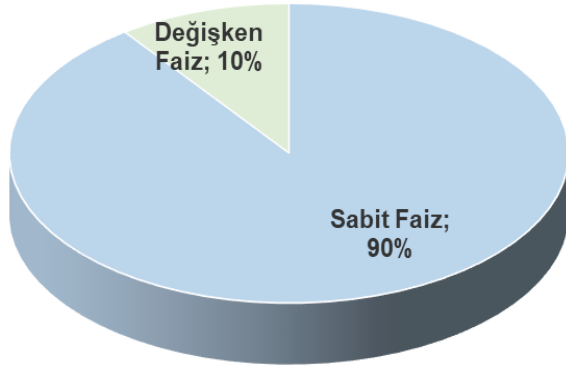
Banka Kredileri	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Dolar Kredi	\$26,7	2 yıl	196
TL Kredi	319	1-3 yıl	319
<b>Toplam</b>			<b>515</b>

	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>498</b>

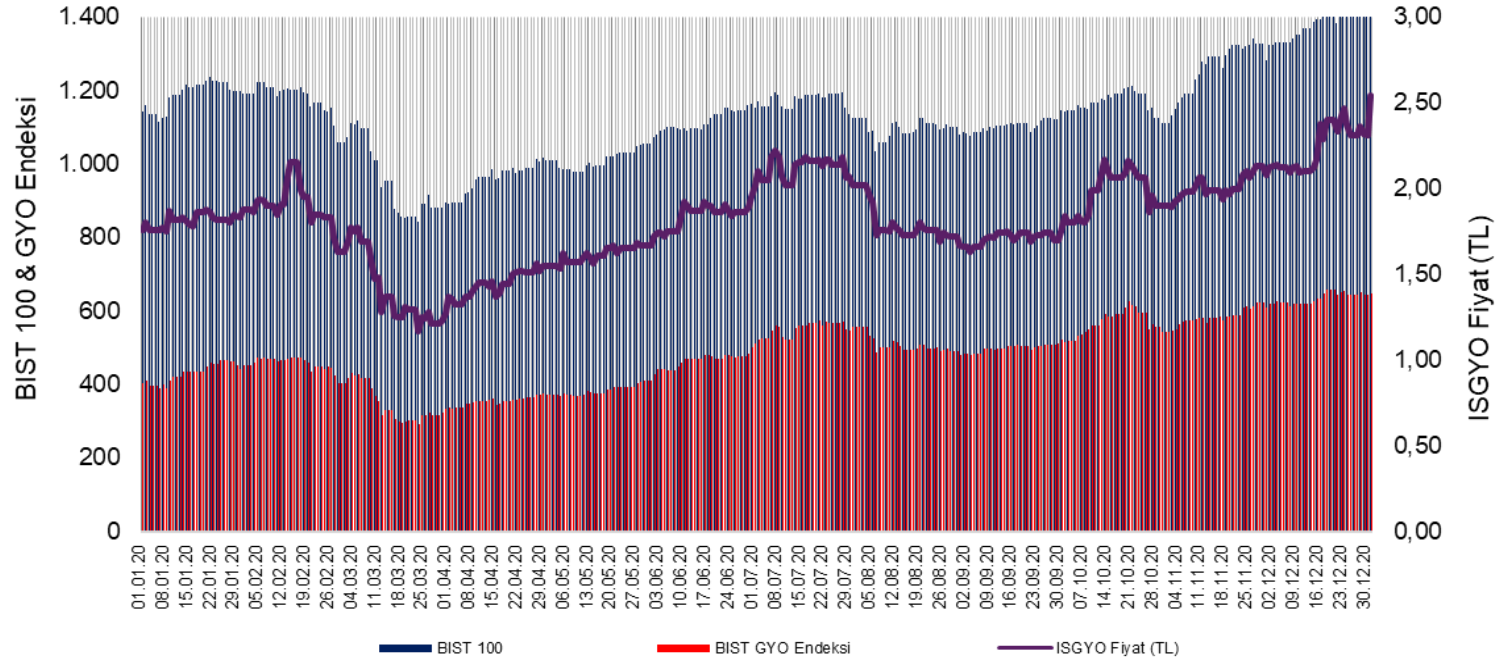
Nakit, mn TL	59
Toplam Borç, mn TL	1.012
Net Borç, mn TL	953
Toplam Borç/Aktif	19%

## TOPLAM FİNANSAL BORÇ



# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

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



Fiyat - Endeks Getiri (%)		
	2020	2019
BIST 100	29	25
XGMYO	60	42
ISGYO	44	63

2020	ISGYO
PD/DD	0,59
Ort. İşlem Hacmi	149 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)

**Mine Kurt Yıldırım**

**Müdür Yardımcısı**

**Yatırımcılarla İlişkiler**

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : [mine.kurt@isgyo.com.tr](mailto:mine.kurt@isgyo.com.tr)

**Simay Ağaçdiken Ünal**

**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)