

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

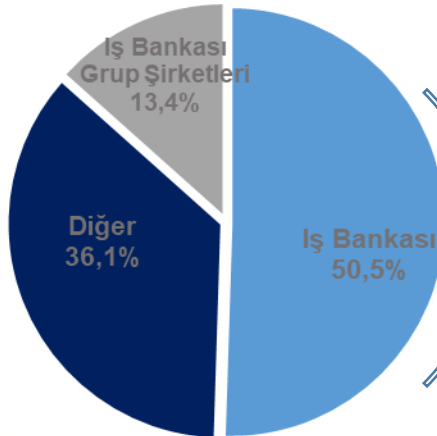
30.06.2020

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

• Piyasa Değeri	1.870 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	5.123 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	3.848 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	4.617 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	3.755 mn TL
• 2020 1.Yarıyıl Kira Geliri	104 mn TL

30.06.2020 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri 36 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 %55, perakende %26
- ✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**
 - 2020 1.Yarıyıl kira geliri ~104 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

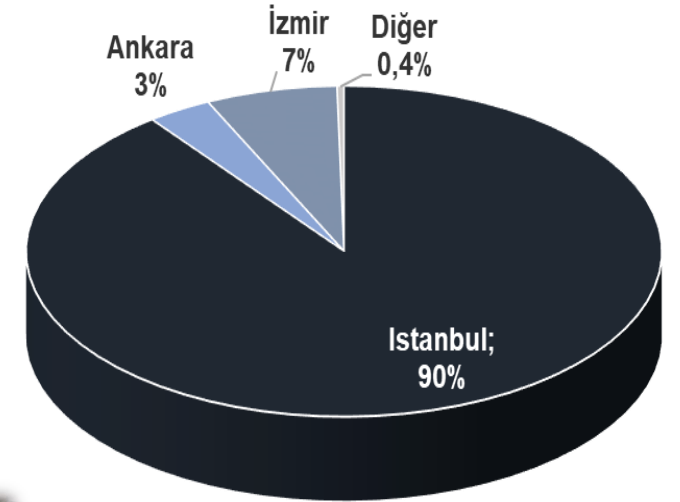
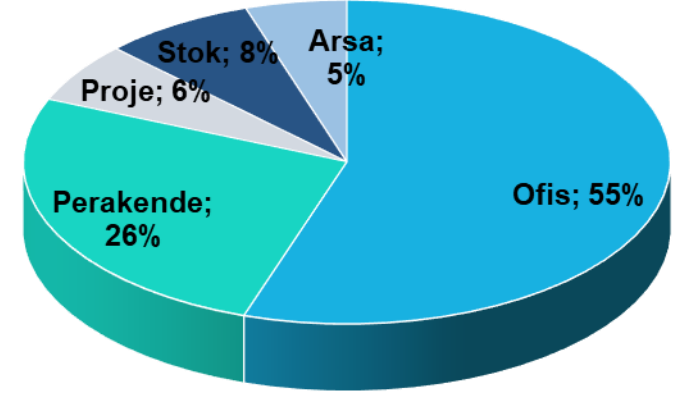
Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

mn TL

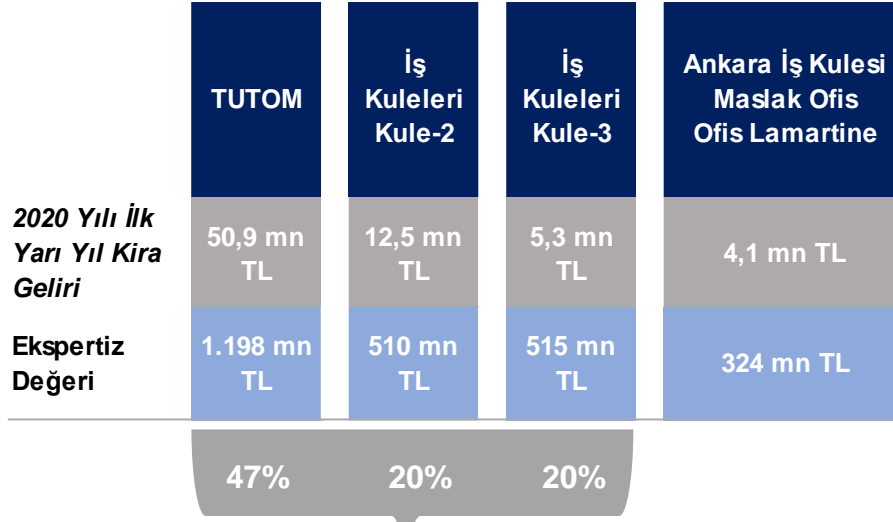
Ofis	2.546	55%
Perakende	1.209	26%
3.755	81%	
Stok	351	8%
Proje	278	6%
Arsa	234	5%
4.618	100%	

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.

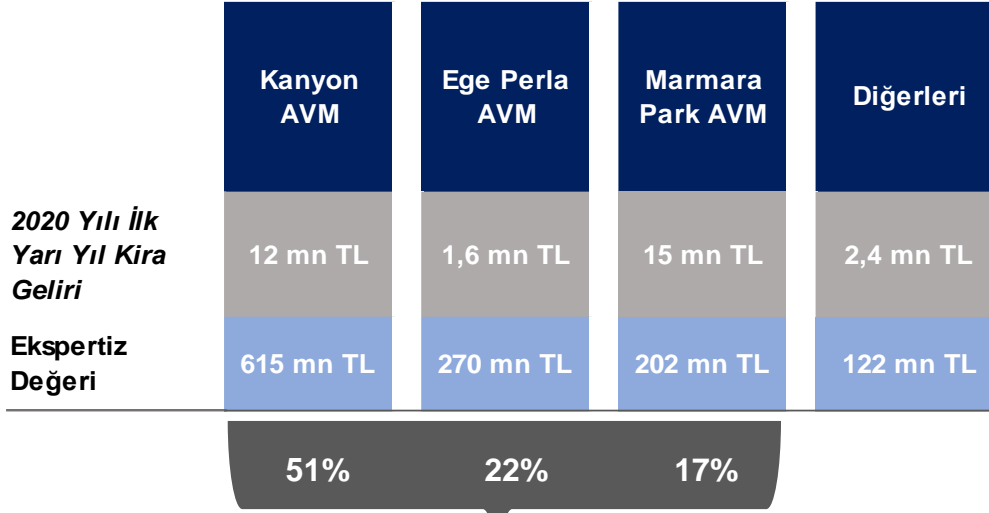


KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



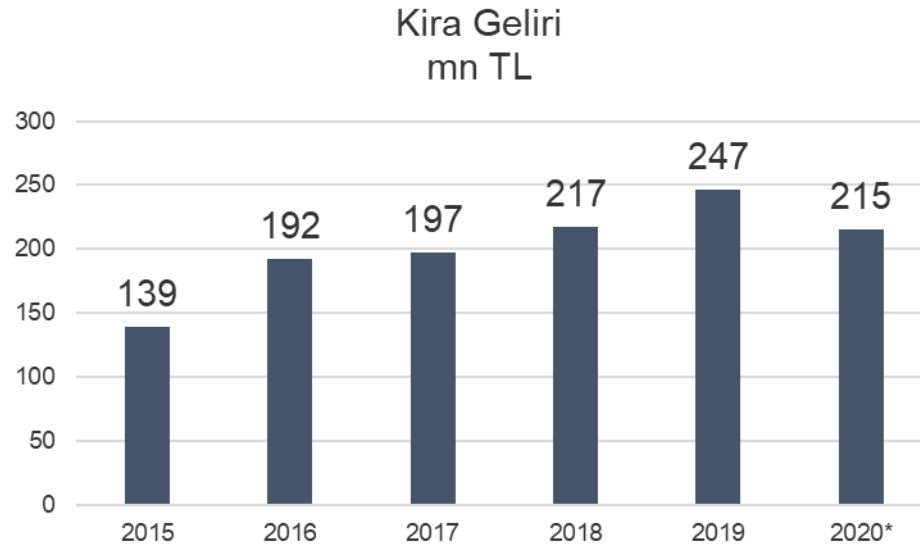
- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (2.223 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (69 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.546
2020 1.Yarı Yıl Kira Geliri	73



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.087 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %92'sini temsil ediyor. (29 mn TL)
- ✓ Kanyon AVM perakende kira gelirinin %39'unu temsil etmektedir.

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.209
2020 1.Yarı Yıl Kira Geliri	31



*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 m²



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, 30.06.2020 tarihi itibarıyla 2.420 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, Istanbul

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, Istanbul

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

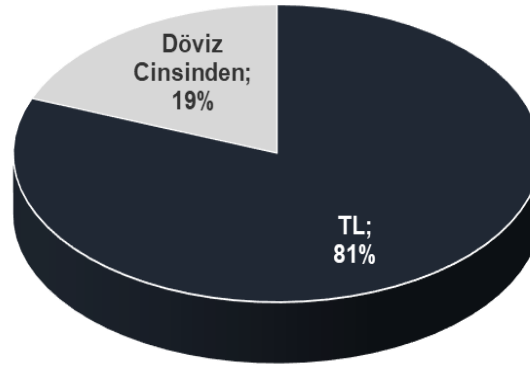
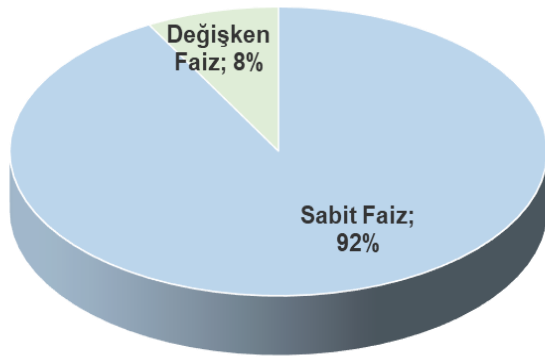
mn TL	30.06.2020
VARLIKLAR	5.123,2
<i>Dönen Varlıklar</i>	658,9
<i>Duran Varlıklar</i>	4.464,4

mn TL	30.06.2020
KAYNAKLAR	5.123,2
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	971,8
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	303,1
<i>Özkaynaklar</i>	3.848,3

FİNANSALLAR (milyon TL)	Oca.-Haz. 2020	Oca.-Haz. 2019
Satış Gelirleri	219,9	248,5
<i>Satışların Maliyeti</i>	120,0	131,0
Brüt Kar/Zarar	99,9	117,5
FVÖK	83,7	100,1
<i>Net Finansman Gideri</i>	96,7	119,5
Net Dönem Karı/Zararı	-11,9	-18,5
Brüt Kar Marjı	45%	47%
FVÖK Marjı	38%	40%
Net Kar Marjı	-	-

Banka Kredileri	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Dolar Kredi	\$31,3	3 yıl	214
TL Kredi	505	1-3 yıl	505
Toplam			719

Tahvil ve Bono İhraçları	Orijinal Tutar (mn TL)
Toplam	399

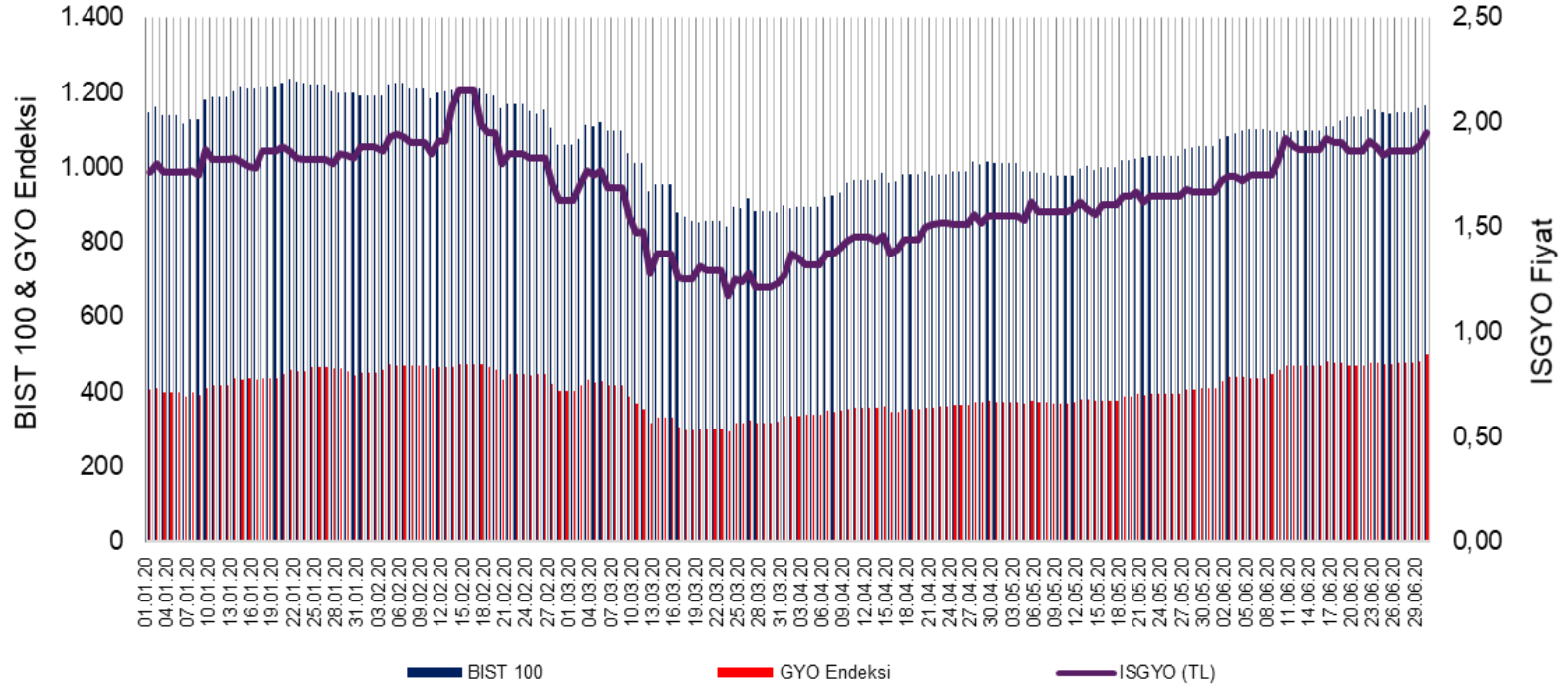


	Not	Görünüm
Kısa Vadeli Ulusal Notu:	(TR) A1+	Stabil
Uzun Vadeli Ulusal Notu:	(TR) AA	Stabil

Nakit, mn TL	49
Toplam Borç, mn TL	1.118
Net Borç, mn TL	1.069
Toplam Borç/Aktif	22%

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)		
	2020 1. Yarıyıl	2019
BIST 100	2	25
XGMYO	24	42
ISGYO	11	63

2020 1.Yarıyıl	ISGYO
PD/DD	0,49
Ort. İşlem Hacmi	137 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

Simay Ağaçdiken

Kıdemli Uzman Yardımcısı

Yatırımcılarla İlişkiler

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : 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