

iŞ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

30.09.2021

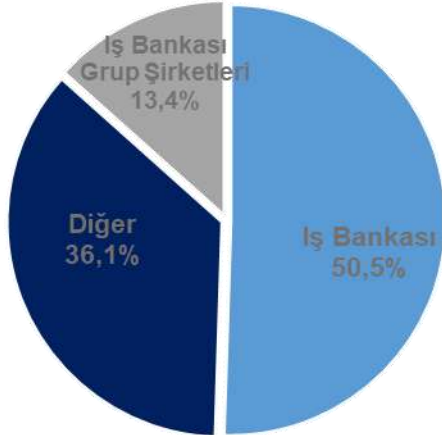
İŞ GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	2.013 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	5.344 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	4.142 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	4.796 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	3.975 mn TL
• 2021 9 Aylık Kira Geliri	175 mn TL

30.09.2021 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 67 milyar TL'dir.*

*Başkent Doğalgaz GYO hariç.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



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

Sermayenin %41'i fiili dolaşımdadır.

✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**

- *Ofis %58, perakende %25 ve konut %7*

✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**

- *2021 9 aylık kira geliri ~175 mn TL*

✓ **Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri**

- *Kira geliri içindeki İş Grubu payı %60*
- *Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modelleri; anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl*

✓ **Yabancı para cinsinden düşük borç oranı**

- *Finansal borcun yaklaşık %19'u yabancı para cinsinden*

✓ **Güçlü sermaye yapısı**

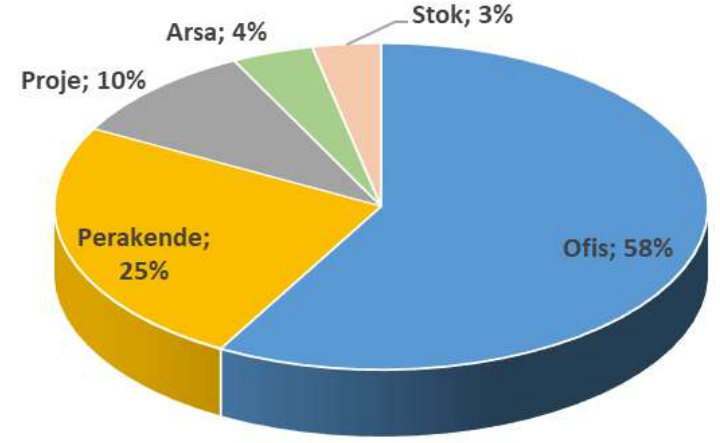


İŞ GYO PORTFÖYÜ

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

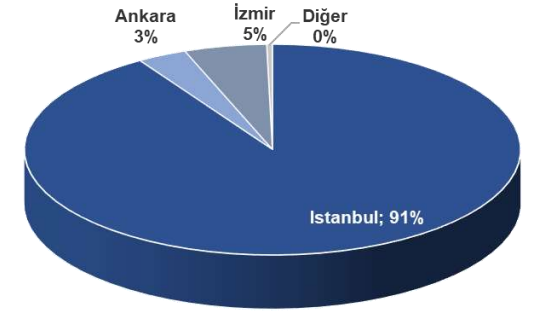
	mn TL	
Ofis	2.789	58%
Perakende	1.186	25%
	3.975	83%
Proje	465	10%
Arsa	193	4%
Stok	163	3%
Toplam	4.796	100%

Kira Portföyü

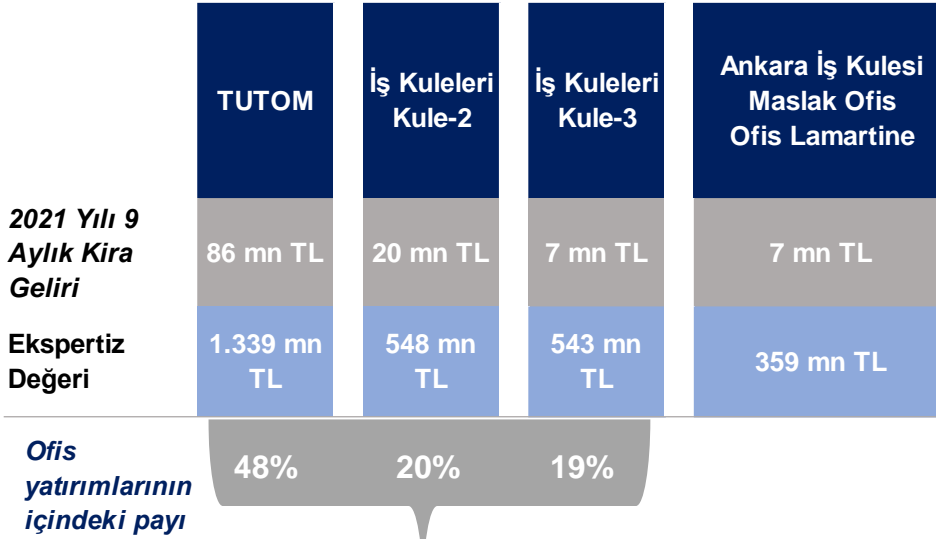


*Stok; henüz teslim edilmeyen ünitelerdir.

Proje; IFM, Altunizade Konut ve Kasaba Evleri Projesi'nden oluşmaktadır.



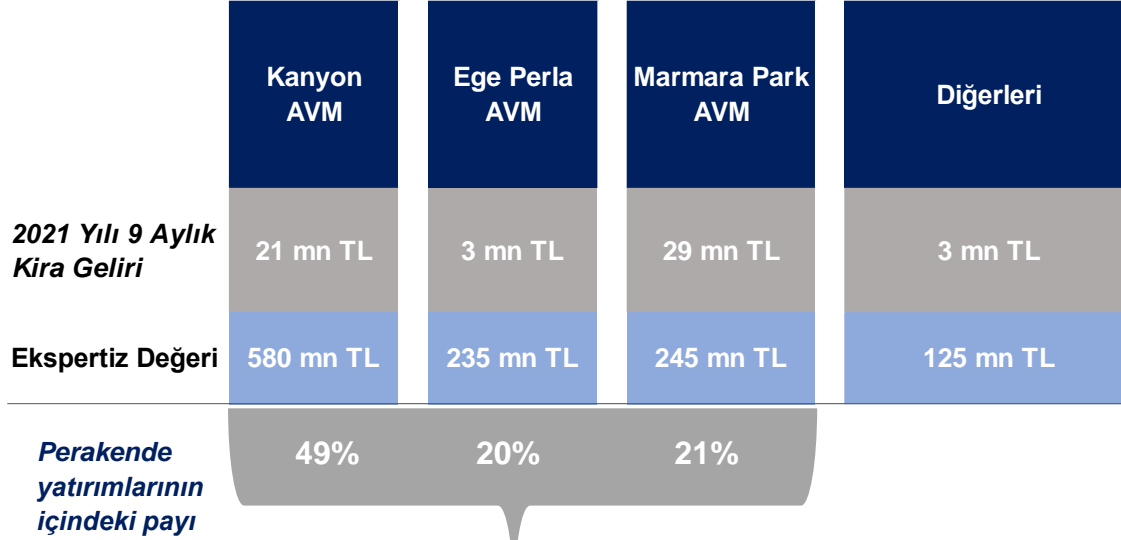
KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (2.430 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (113 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	2.789
2021 9 Aylık Kira Geliri	120

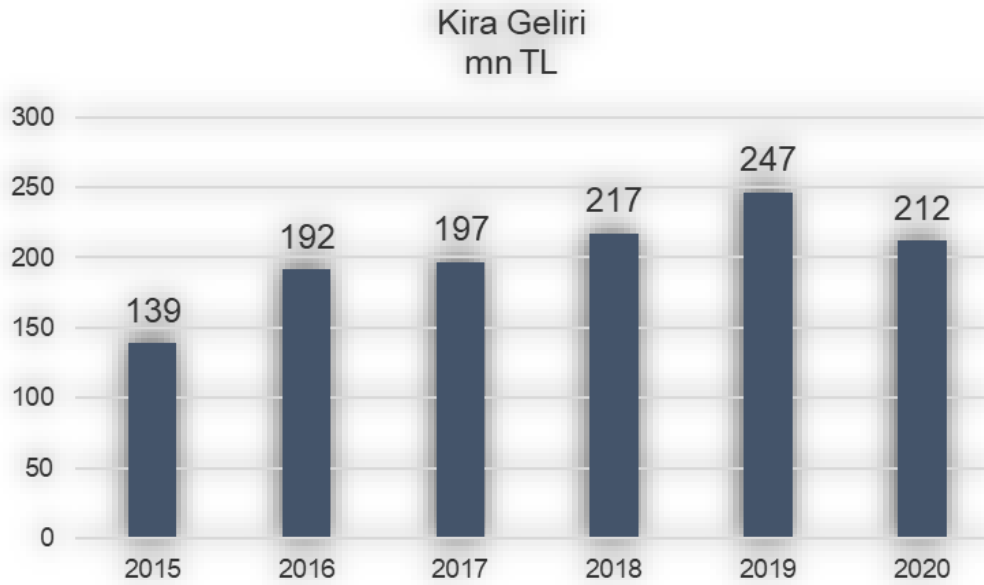
Perakende Yatırımları



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.060 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %95'ini temsil ediyor. (53 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.185
2021 9 Aylık Kira Geliri	56

*Perakende yatırımlarından COVID-19 kapsamında kiracılara sağlanan kira destekleri sebebiyle kısmi kira geliri elde edilmiştir.



□ 2021 yılı için kira geliri tahmini ~ 230 mn TL.

GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 32.000 m²



Projeksiyon

Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti: ≈ 370 mn TL*

Tahmini kira geliri beklentisi: 45-50 mn TL



(*) Finansman maliyeti&KDV hariç.

Kasaba Evleri Projesi

Lokasyon: Çekmeköy, İstanbul

Proje Türü : 16 villadan oluşan konut projesi

Projenin Başlangıcı : 2021 yılı 1.Çeyrek

Satılan Villa Sayısı: 15



Projeksiyon

Tahmini satış geliri : 120 mn TL

Tahmini Tamamlanma Tarihi : Haziran, 2022





Lokasyon : Altunizade, İstanbul

Proje Türü: Konut ve ticari alandan oluşan konut projesi

Proje Detayları: 6 blok konut, 1 blok ofis ve kısmen ticaret alanı

- **Konut Sayısı :** 92
- **Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan:** $\approx 6.000 \text{ m}^2$

Tahmini Tamamlanma Tarihi : 2023

*Projenin 50% mülkiyeti İSGYO'ya aittir.

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, yatırım koşulları iyileşene kadar 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.

- Şirket, nakit akışlarının optimizasyonu amacıyla son 3 yıldır nakit kar payı dağıtmamıştır.

Milyon TL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
UFRS'ye göre Dönem Karı	247,9	328,4	555,9	420,5	179,9	341,6	297,4	266,5
Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	99,3	71,3	131,5	155,2	221,8	127,7	99,8	5,0
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	30.09.2021	mn TL	30.09.2021
VARLIKLAR	5.344,4	KAYNAKLAR	5.344,4
<i>Dönen Varlıklar</i>	484,5	<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	1.082,7
<i>Duran Varlıklar</i>	4.859,9	<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	119,9
		<i>Özkaynaklar</i>	4.141,7

Gelir Tablosu (mn TL)	30.09.2021	30.09.2020
Satış Gelirleri	286,5	444,9
<i>Satışların Maliyeti</i>	117,3	290,9
Brüt Kar/Zarar	169,2	154,0
FVÖK	145,8	133,1
<i>Net Finansman Gideri</i>	136,4	143,6
Net Dönem Karı/Zararı	10,8	-9,1
Brüt Kar Marjı	59%	35%
FVÖK Marjı	51%	30%
Net Kar Marjı	4%	-

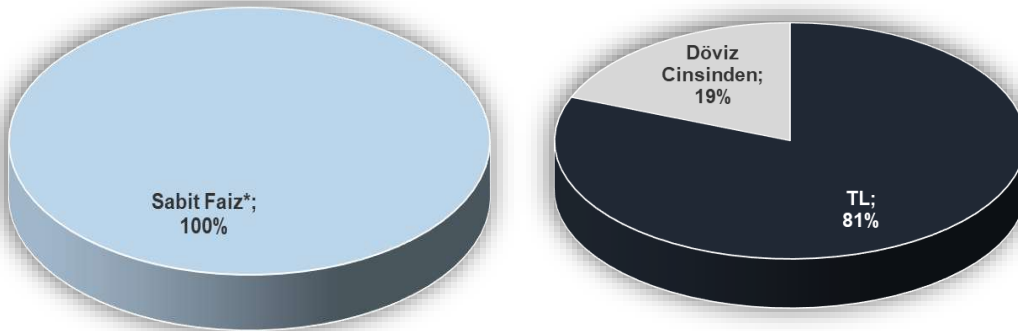
Banka Kredileri	Kalan Orijinal Kredi Tutarı (mn)	Vadeye Kalan Süre	TL cinsinden kalan kredi tutarı (mn)
Dolar Kredi	\$22,1	2 yıl	199
TL Kredi	511	< 1 yıl	511
Toplam			710

Tahvil ve Bono İhraçları	mn TL
Bono	362

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

Nakit, mn TL	103
Toplam Finansal Boç, mn TL	1.072
Net Finansal Borç, mn TL	969
Toplam Finansal Borç/Aktif	20%

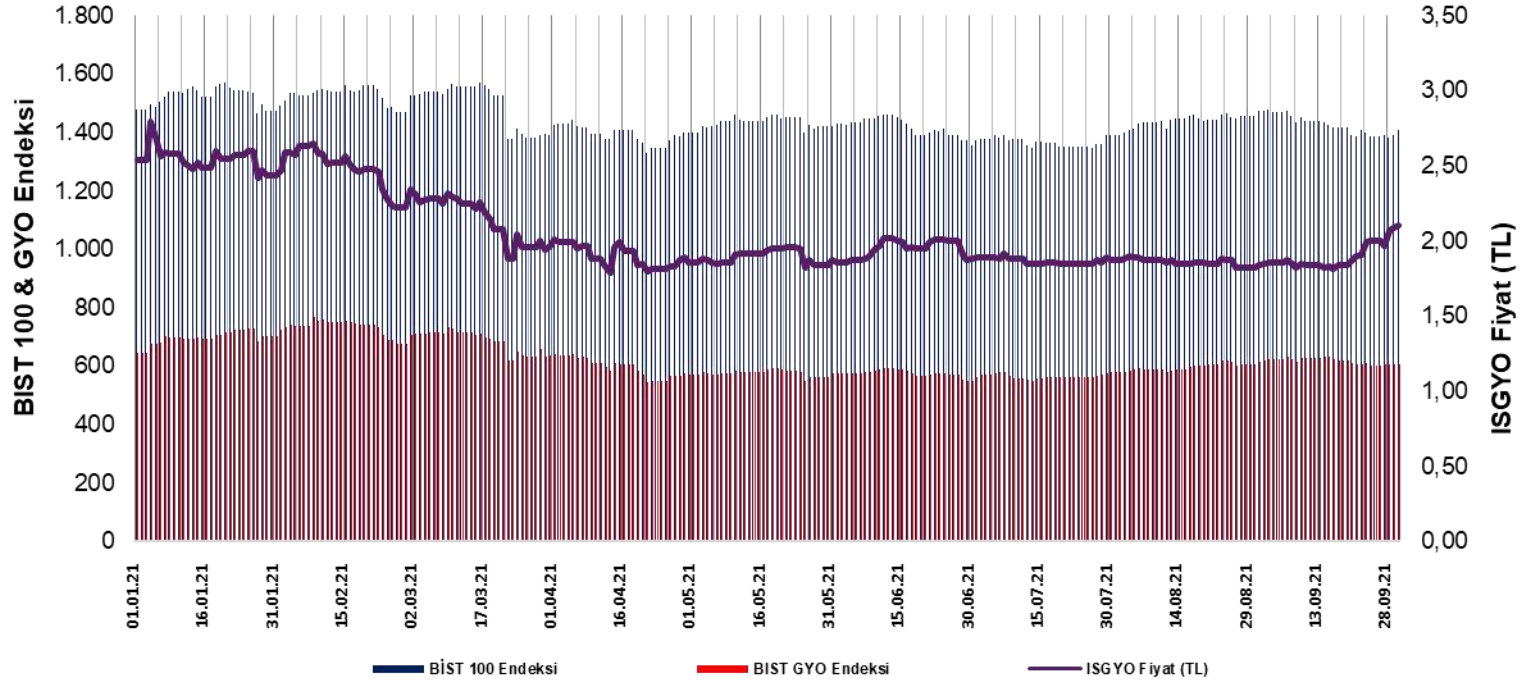
TOPLAM FİNANSAL BORÇ



*Türev araç koruması sonrası

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

	30.09.2021
BIST 100	-4,8
XGMYO	-6,2
ISGYO	-17,3

	30.09.2021
PD/DD	0,49
Ort. günlük işlem hacmi	85,4 mn TL

Ayşegül Şahin Kocameşe

Genel Müdür Yardımcısı

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