

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

31.12.2021

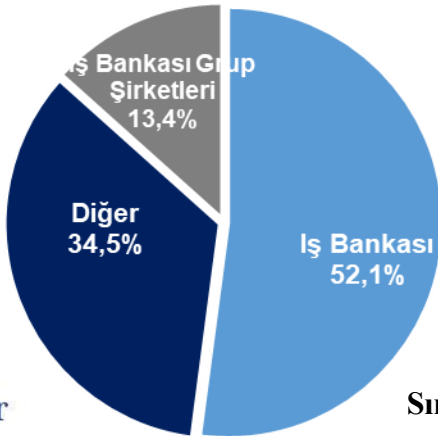
İŞ GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	2.905 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	6.676 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	5.476 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	6.127 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	5.025 mn TL
• 2021 Yılı Kira Geliri	244 mn TL

31.12.2021 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 87 milyar TL'dir.*

*Başkent Doğalgaz GYO hariç.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



Sermayenin yaklaşık %65'i İş Bankası ve grup şirketlerinden oluşmaktadır.

Sermayenin %39'u fiili dolaşımdadır.

✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**

- Ofis %58, perakende %24 ve konut %5

✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**

- 2021 yılı kira geliri ~244 mn TL
- 2022 yılı kira geliri öngörüsü 330-350 mn TL

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

- Kira geliri içindeki İş Grubu payı %58
- Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modelleri; anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl

✓ **Tüm borçlanmalar TL cinsinden**

✓ **Güçlü sermaye yapısı**



İŞ GYO PORTFÖYÜ

Gayrimenkul Portföyü

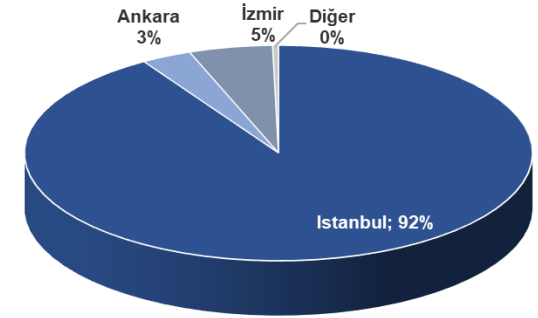
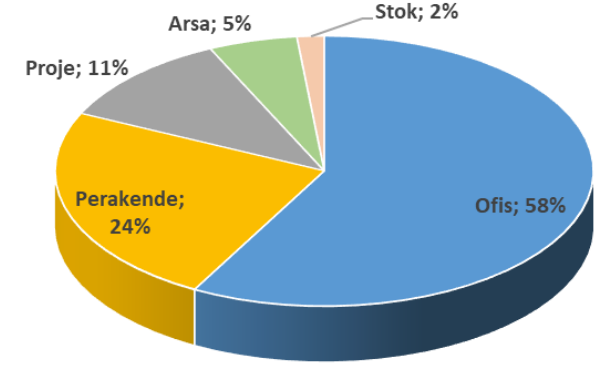
Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

	mn TL	
Ofis	3.553	58%
Perakende	1.472	24%
	5.025	82%
Proje	676	11%
Arsa	326	5%
Stok	100	2%
Toplam	6.127	100%

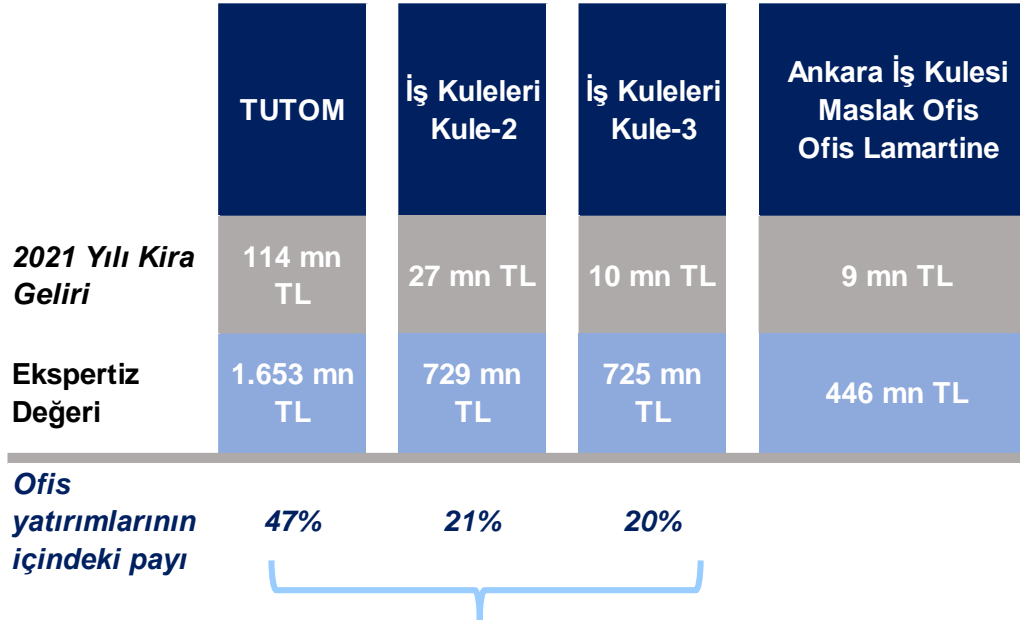
Kira Portföyü

*Stok; henüz teslim edilmeyen ünitelerdir.

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



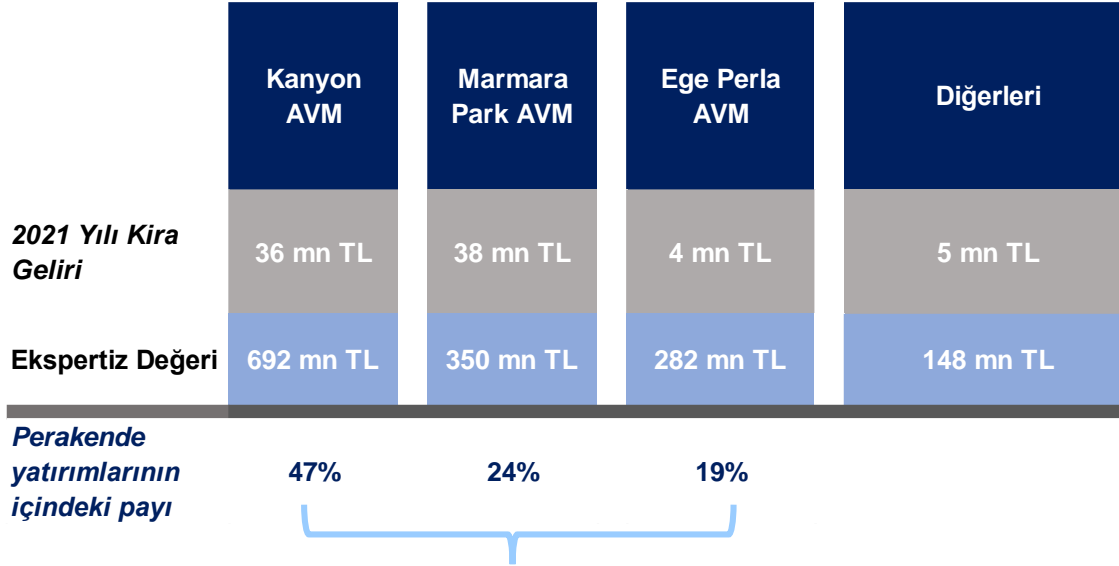
KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %88'ini temsil ediyor. (3.107 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (151 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	3.553
2021 Yılı Kira Geliri	160

Perakende Yatırımları



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.324 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %93'ünü temsil ediyor. (78 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.472
2021 Yılı Kira Geliri	84

GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

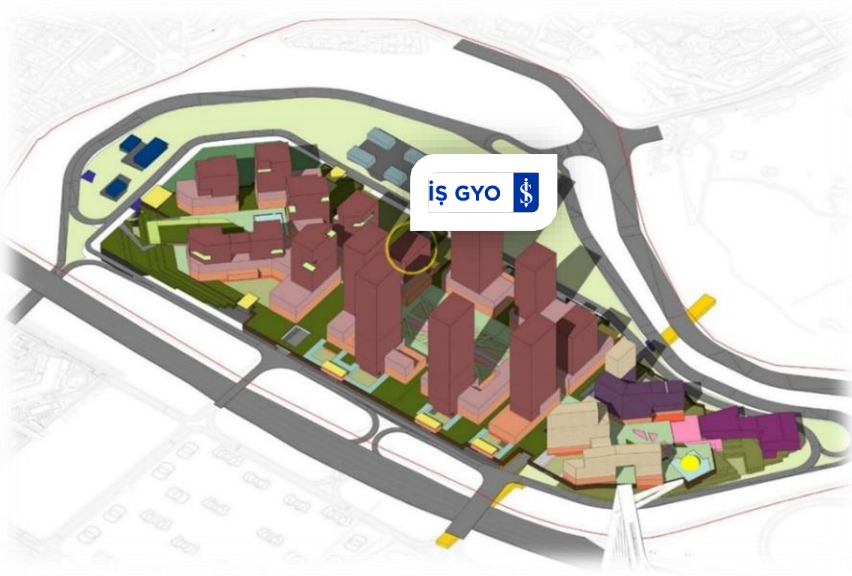
Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 32.000 m²



Projeksiyon

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

Tahmini kira geliri beklentisi: 45-50 mn TL



(*) Finansman maliyeti&KDV hariç.



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:** $\approx 6.000 m^2$

Tahmini Tamamlanma Tarihi : 2023

*Projenin 50% mülkiyeti İSGYO'ya aittir.

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, 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	31.12.2021	mn TL	31.12.2021
VARLIKLAR	6.676,3	KAYNAKLAR	6.676,3
<i>Dönen Varlıklar</i>	492,3	<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	1.000,4
<i>Duran Varlıklar</i>	6.184,0	<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	200,3
		<i>Özkaynaklar</i>	5.475,7

Gelir Tablosu (mn TL)	31.12.2021	31.12.2020
Satış Gelirleri	488,6	552,7
<i>Satışların Maliyeti</i>	201,0	356,3
Brüt Kar/Zarar	287,6	196,4
FVÖK	1.477,6	441,7
<i>Net Finansman Gideri</i>	149,7	177,3
Net Dönem Karı/Zararı	1.329,9	266,5
Brüt Kar Marjı	59%	36%
FVÖK Marjı	302%	80%
Net Kar Marjı	272%	48%

Finansal Borçlar	Vadeye Kalan Süre	Tutarı, mn TL
Banka Kredileri	< 2 yıl	888
Bonolar	< 1 yıl	155
Toplam		1.043

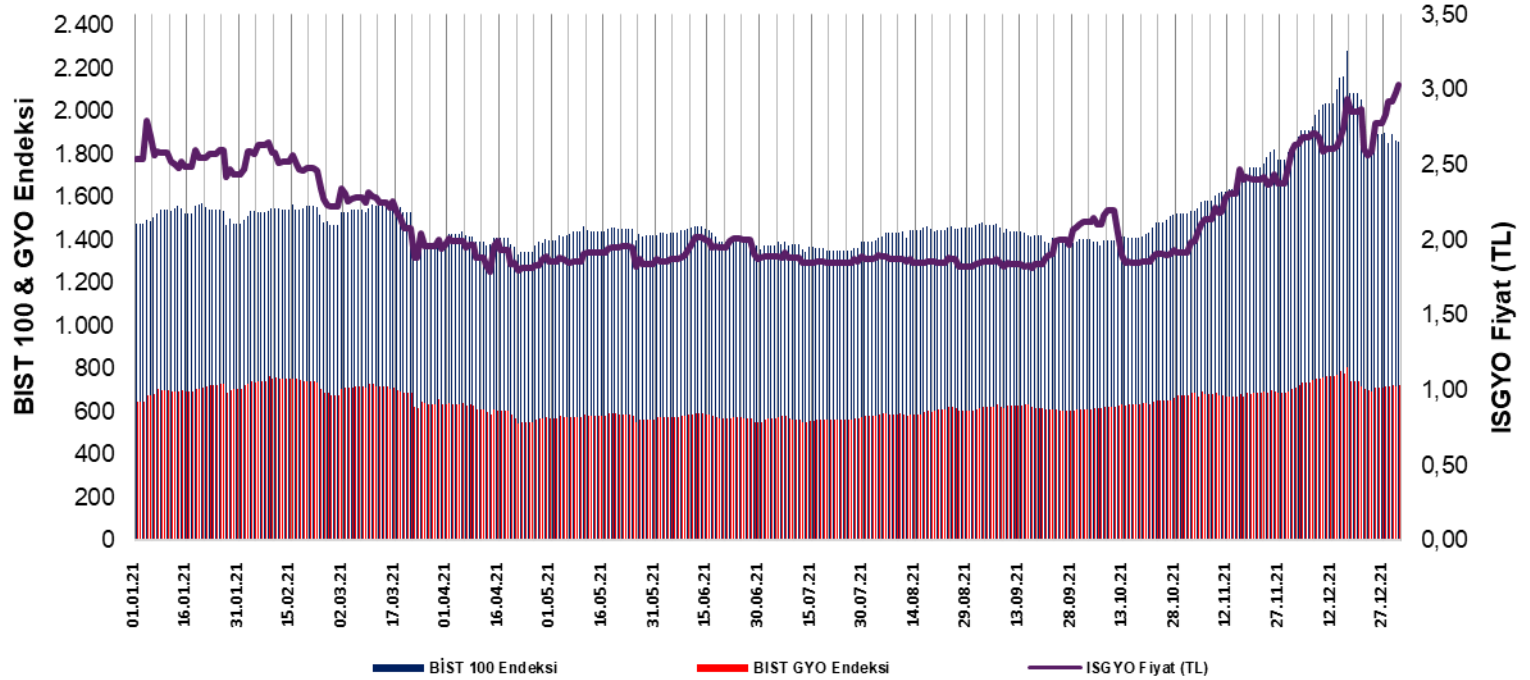
Nakit, mn TL	139
Toplam Finansal Borç, mn TL	1.043
Net Finansal Borç, mn TL	904
Toplam Finansal Borç/Aktif	16%



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

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BİST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

	31.12.2021
BİST 100	26
XGMYO	11
ISGYO	19

	31.12.2021
PD/DD	0,53
Ort. günlük işlem hacmi	85,6 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