

iŖ GYO



# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

31.03.2022

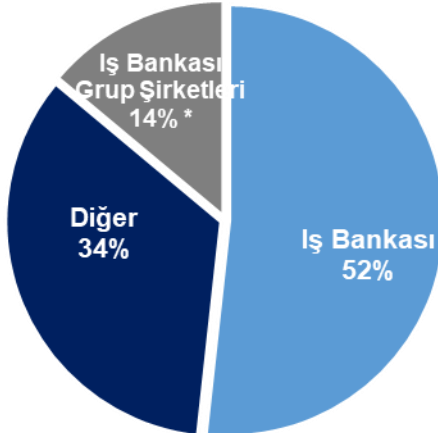
İŞ GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	10.766 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	7.128 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	5.542 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	6.404 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	5.025 mn TL
• 2022 1. Çeyrek Kira Geliri	82 mn TL

31.03.2022 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 107,6 milyar TL'dir.\*

\*Başkent Doğalgaz GYO hariç.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



Sermayenin yaklaşık %66'sı İş Bankası & Grup Şirketlerinden oluşmaktadır.

Sermayenin %39'u fiili dolaşımdadır.

✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**

- *Ofis %56, perakende %23, proje %13*

✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**

- *2022 1. çeyrek kira geliri ~82 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 %51*
- *Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modelleri; anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl*

✓ **TL cinsinden borçlanma**

✓ **Güçlü sermaye yapısı**

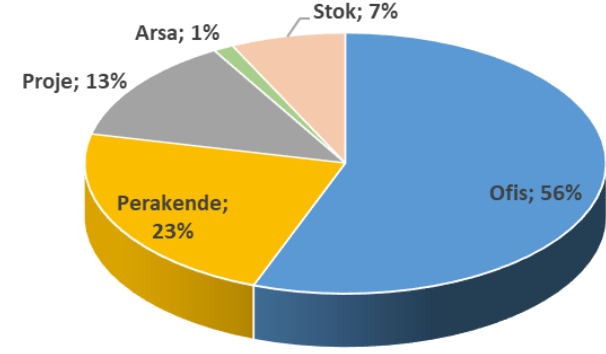


# İŞ GYO PORTFÖYÜ

## Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

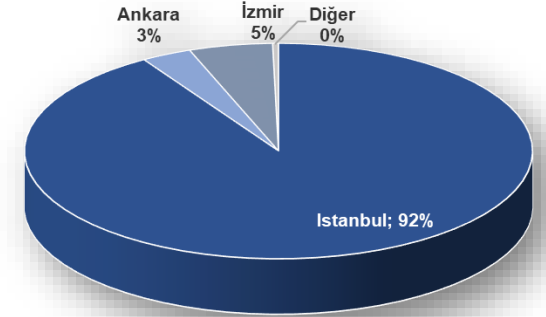
	mn TL	
Ofis	3.553	56%
Perakende	1.472	23%
<b>TOPLAM</b>	<b>5.025</b>	<b>79%</b>
Proje	839	13%
Stok	81	1%
Arsa	459	7%
<b>TOPLAM</b>	<b>6.404</b>	<b>100%</b>

## Kira Portföyü

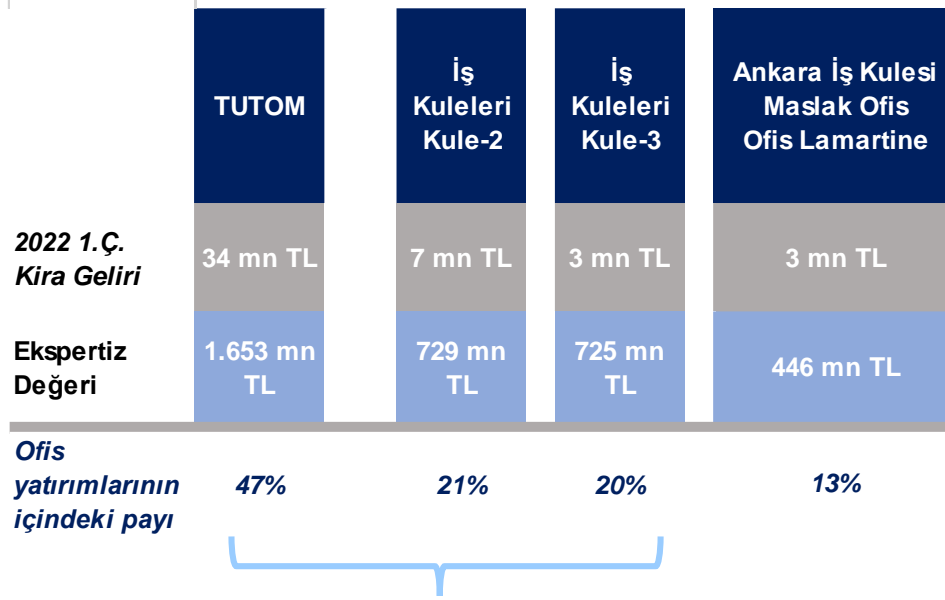


\*Stok; henüz teslim edilmeyen ünitelerdir.

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



# KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER

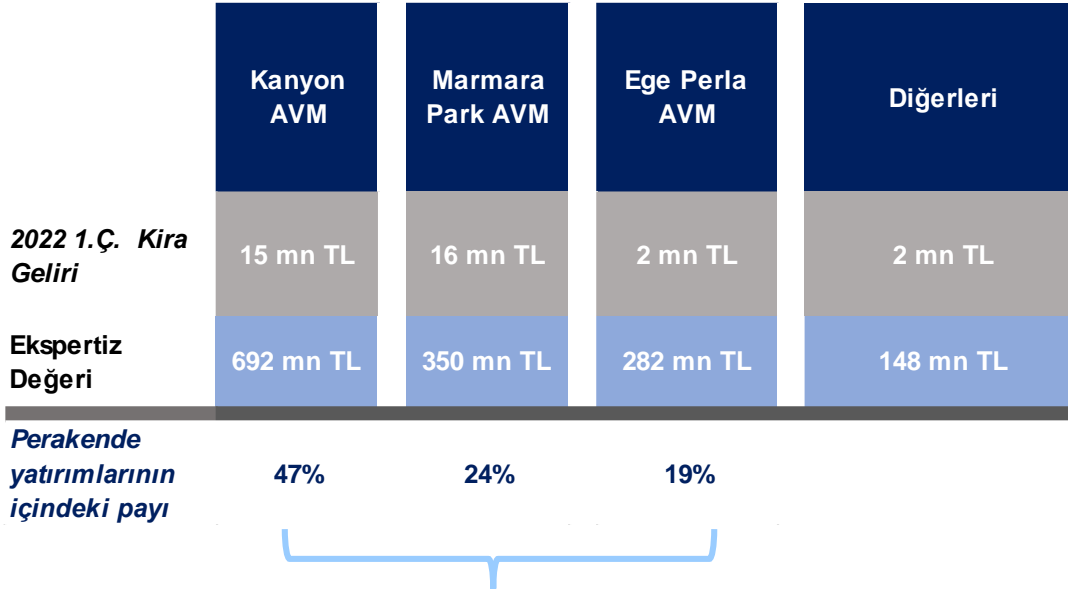


- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %88'ini temsil ediyor. (3.107 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (44 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	3.553
2022 1.Ç. Kira Geliri	47



# Perakende Yatırımları



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.324 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %91'ini temsil ediyor. (32 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.472
2022 1.Ç. Kira Geliri	35

# GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

# İstanbul Finans Merkezi Projesi

**Lokasyon:** Ataşehir, İstanbul

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

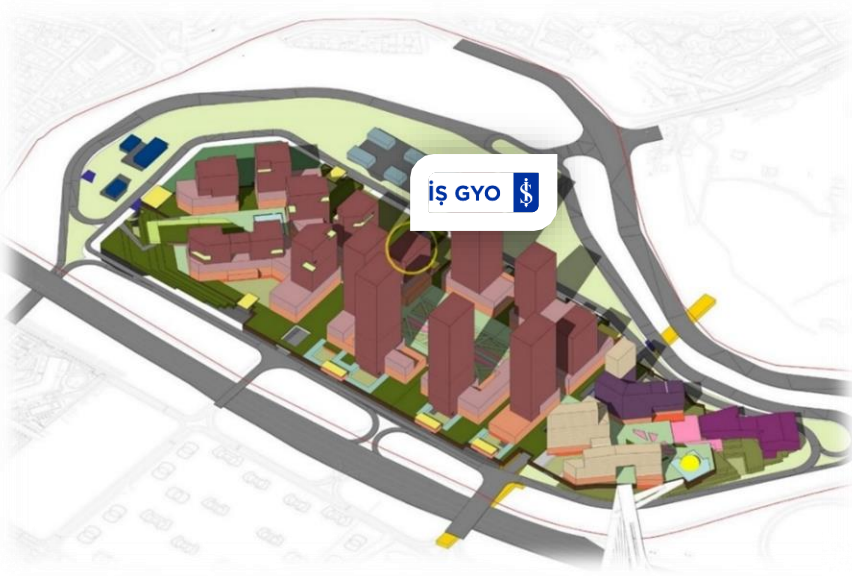
**Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan:** 33.000 m<sup>2</sup>



## Projeksiyon

**Arsa dahil tahmini proje geliştirme maliyeti:** ≈ 500 mn TL\*

**Tahmini kira geliri beklentisi:** 60 mn TL



(\* ) Arsa, 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: 16



## 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 :** 98
- **Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan:**  $\approx 6.552 \text{ m}^2$

**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 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.*

# 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.*
- *Şirket, nakit akışlarının optimizasyonu amacıyla son 4 yıldır nakit kar payı dağıtmamıştır.*

Milyon TL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>UFRS'ye göre Dönem Karı</b>	247,9	328,4	555,9	420,5	179,9	341,6	297,4	266,5	1.329,9
<b>Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı</b>	99,3	71,3	131,5	155,2	221,8	127,7	99,8	5,0	132,0
<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	31.03.2022	mn TL	31.03.2022
<b>VARLIKLAR</b>	<b>7.127,7</b>	<b>KAYNAKLAR</b>	<b>7.127,7</b>
<i>Dönen Varlıklar</i>	646,8	<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	1.464,7
<i>Duran Varlıklar</i>	6.480,9	<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	121,2
		<i>Özkaynaklar</i>	5.541,8

Gelir Tablosu (mn TL)	31.03.2022	31.03.2021
<i>Satış Gelirleri</i>	139,4	72,0
<i>Satışların Maliyeti</i>	43,8	26,5
<b>Brüt Kar/Zarar</b>	<b>95,6</b>	<b>45,5</b>
<b>FVÖK</b>	<b>88,1</b>	<b>39,3</b>
<i>Net Finansman Gideri</i>	23,4	36,0
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>	<b>66,1</b>	<b>3,6</b>
<b>Brüt Kar Marjı</b>	<b>69%</b>	<b>63%</b>
<b>FVÖK Marjı</b>	<b>63%</b>	<b>55%</b>
<b>Net Kar Marjı</b>	<b>47%</b>	<b>5%</b>

Finansal Borçlar	Ortalama Vade	Tutarı, mn TL
Banka Kredileri	~ 1 yıl	1.213
Tahviller	< 1 yıl	175
<b>Toplam</b>		<b>1.388</b>

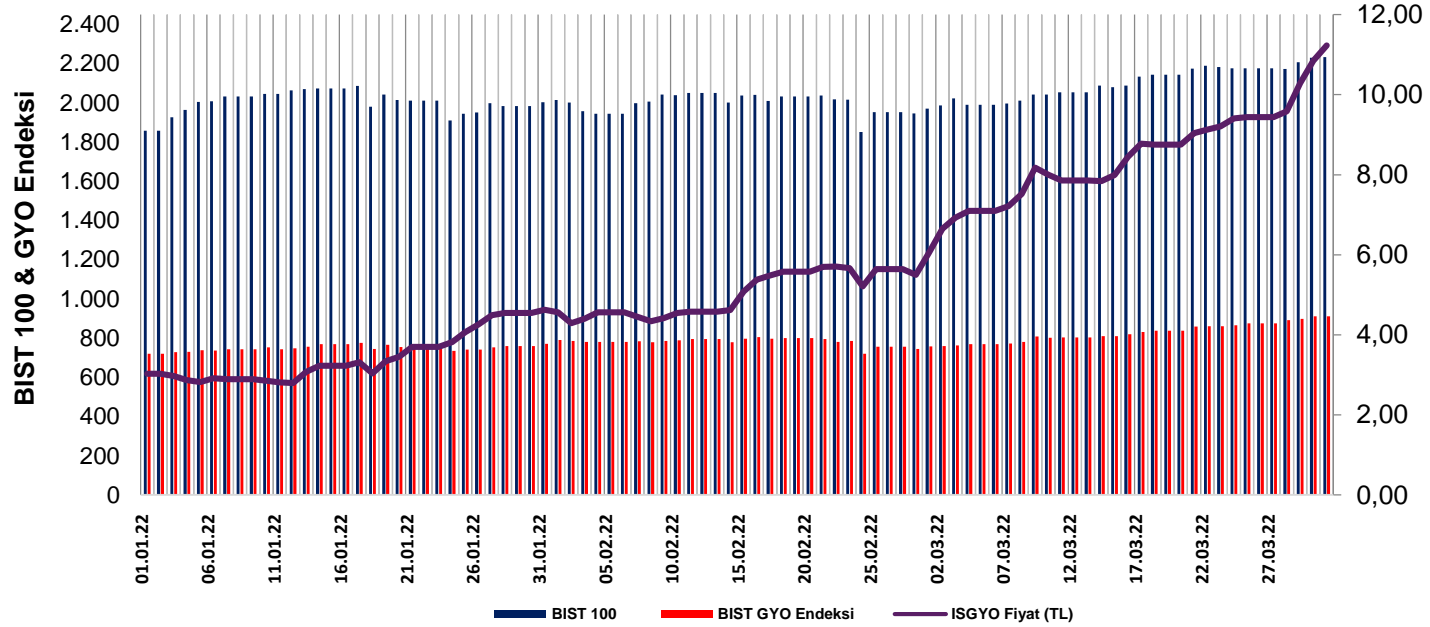


	Not	Görünüm
Kısa Vadeli Ulusal Notu:	(TR) A1+	Stabil
Uzun Vadeli Ulusal Notu:	(TR) AA	Stabil

Nakit, mn TL	291
Toplam Finansal Borç, mn TL	1.388
Net Finansal Borç, mn TL	1.097
Toplam Finansal Borç/Aktif	19%

# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

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



### Fiyat - Endeks Getiri (%)

	31.03.2022
BIST 100	20
XGMYO	26
ISGYO	271

	31.03.2022
PD/DD	1,94
Ort. günlük işlem hacmi	192,4 mn TL

**Ayşegül Şahin Kocameşe**

**Genel Müdür Yardımcısı**

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)

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)