

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

30.09.2022

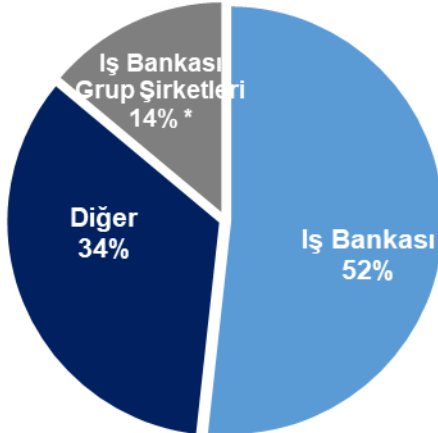
İŞ GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	5.868 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	7.812 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	5.653 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	6.835 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	5.178 mn TL
• 2022 / 9 Aylık Kira Geliri	264 mn TL

30.09.2022 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 125 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 %54, perakende %22, proje %17

✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**

- 2022 9 aylık kira geliri ~264 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 %48
- Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modelleri; anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl

✓ **TL cinsinden borçlanma**

✓ **Güçlü sermaye yapısı**



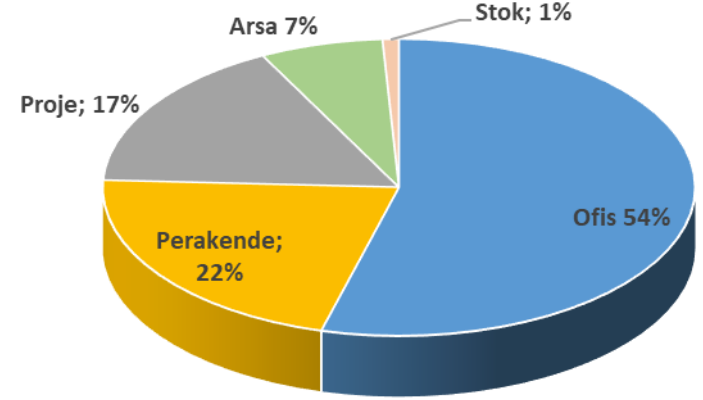
İŞ GYO PORTFÖYÜ

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

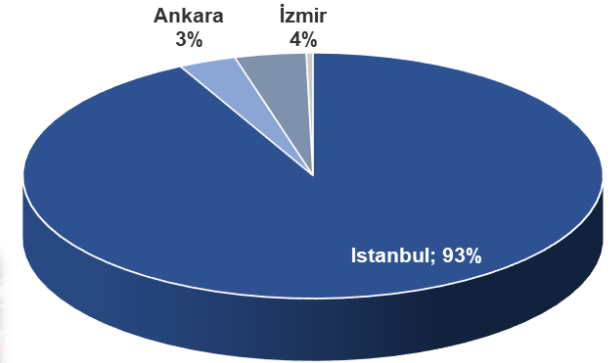
	mn TL	
Ofis	3.706	54%
Perakende	1.473	22%
	5.178	76%
Proje	1.137	17%
Arsa	459	7%
Stok	61	1%
Toplam	6.835	100%

Kira Portföyü

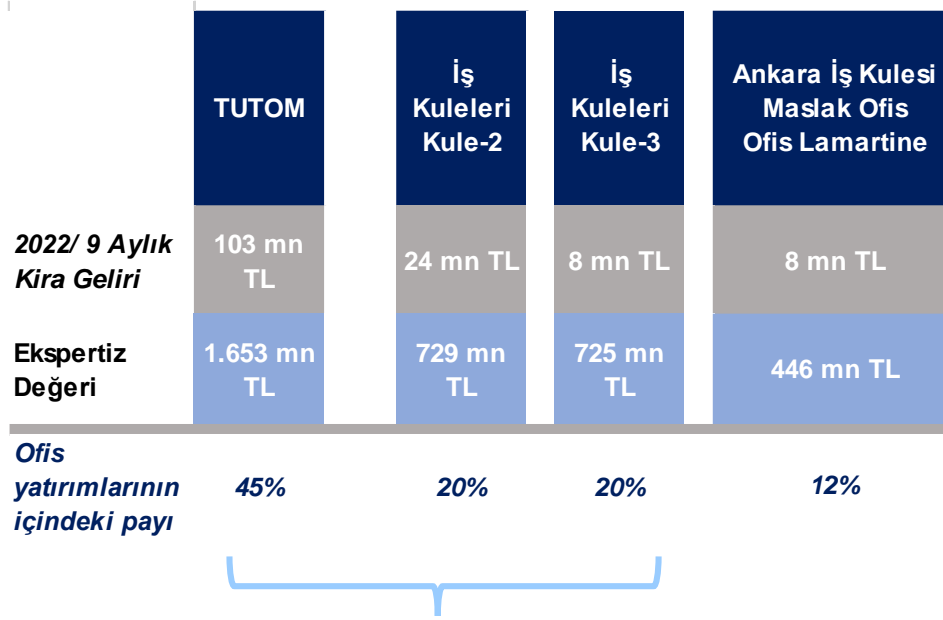


*Stok; henüz teslim edilmeyen ünitelerdir.

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



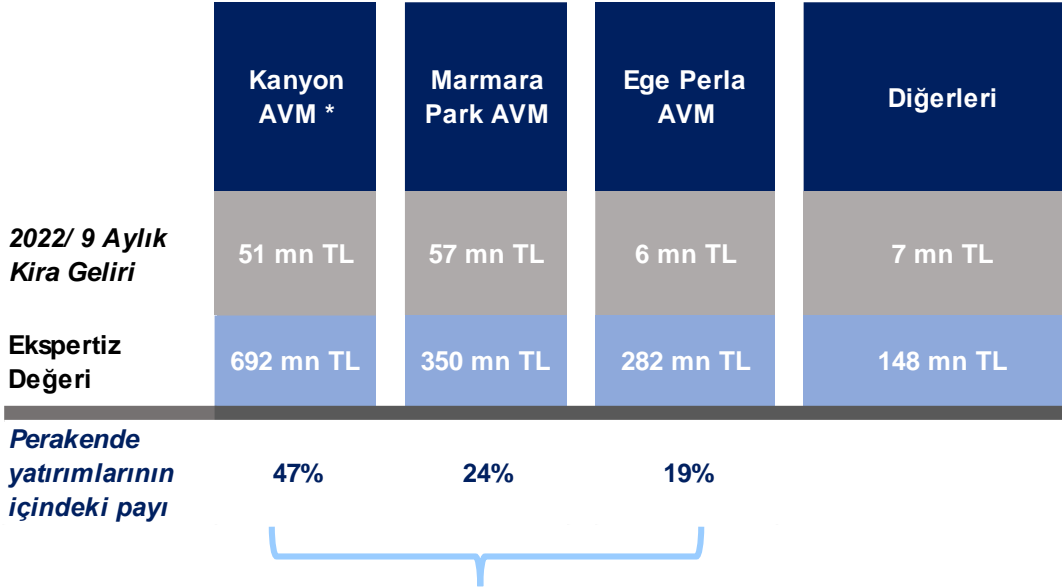
KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %85'ini temsil ediyor. (3.107 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (135 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	3.706
2022 9 Aylık Kira Geliri	143

Perakende Yatırımları



Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	1.472
2022 9 Aylık Kira Geliri	121

- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %90'ını temsil ediyor. (1.324 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (114 mn TL)

*İş GYO'nun %50 payını temsil etmektedir.

GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

İstanbul Finans Merkezi Projesi

Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

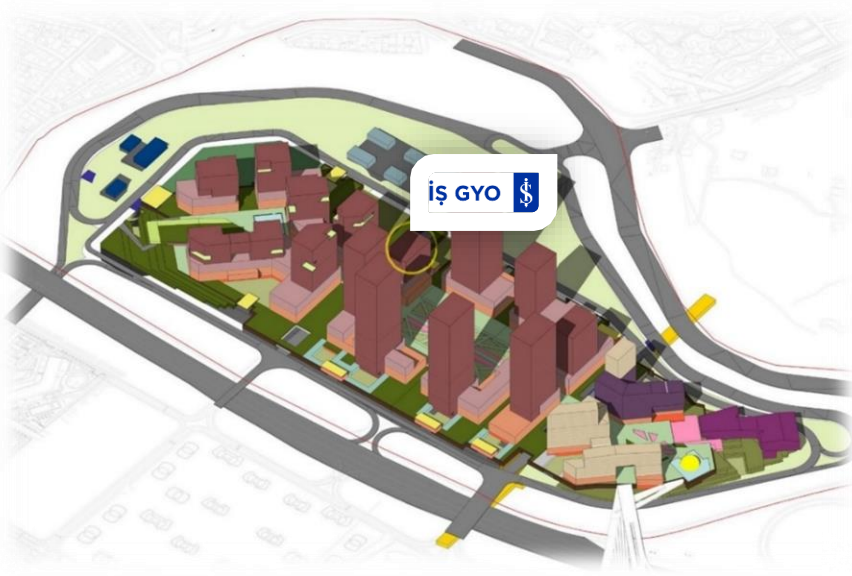
Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: 33.000 m²



Projeksiyon

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

Tahmini kira geliri beklentisi: 60 mn TL



(*) Arsa, 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 :** 98
- **Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan:** $\approx 6.552 m^2$

Tahmini Tamamlanma Tarihi : 2023

*Projenin 50% mülkiyeti İSGYO'ya aittir.

PLANLANAN PROJELER

➤ Ömerli Konut Projesi



Lokasyon : Ömerli, İstanbul

Proje Tipi: Konut

Alım Tarihi: Şubat, 2022

Arsa Büyüklüğü: 72.609 m²

➤ 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

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
UFRS'ye göre Dönem Karı	247,9	328,4	555,9	420,5	179,9	341,6	297,4	266,5	1.329,9
Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	99,3	71,3	131,5	155,2	221,8	127,7	99,8	5,0	132,0
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	30.09.2022	mn TL	30.09.2022
VARLIKLAR	7.812,0	KAYNAKLAR	7.812,0
<i>Dönen Varlıklar</i>	780,7	<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	1.935,5
<i>Duran Varlıklar</i>	7.031,3	<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	222,9
		<i>Özkaynaklar</i>	5.653,6

Gelir Tablosu (mn TL)	30.09.2022	30.09.2021
Satış Gelirleri	523,5	286,5
<i>Satışların Maliyeti</i>	202,2	117,3
Brüt Kar/Zarar	321,3	169,2
FVÖK	307,2	145,8
<i>Net Finansman Gideri</i>	148,6	136,4
Net Dönem Karı/Zararı	177,9	10,8
Brüt Kar Marjı	61%	59%
FVÖK Marjı	59%	51%
Net Kar Marjı	34%	4%

Finansal Borçlar	Ortalama Vade	Tutarı, mn TL
Banka Kredileri	6 ay - 1 yıl	1.278
Tahviller	6 ay - 1 yıl	768
Toplam		2.046

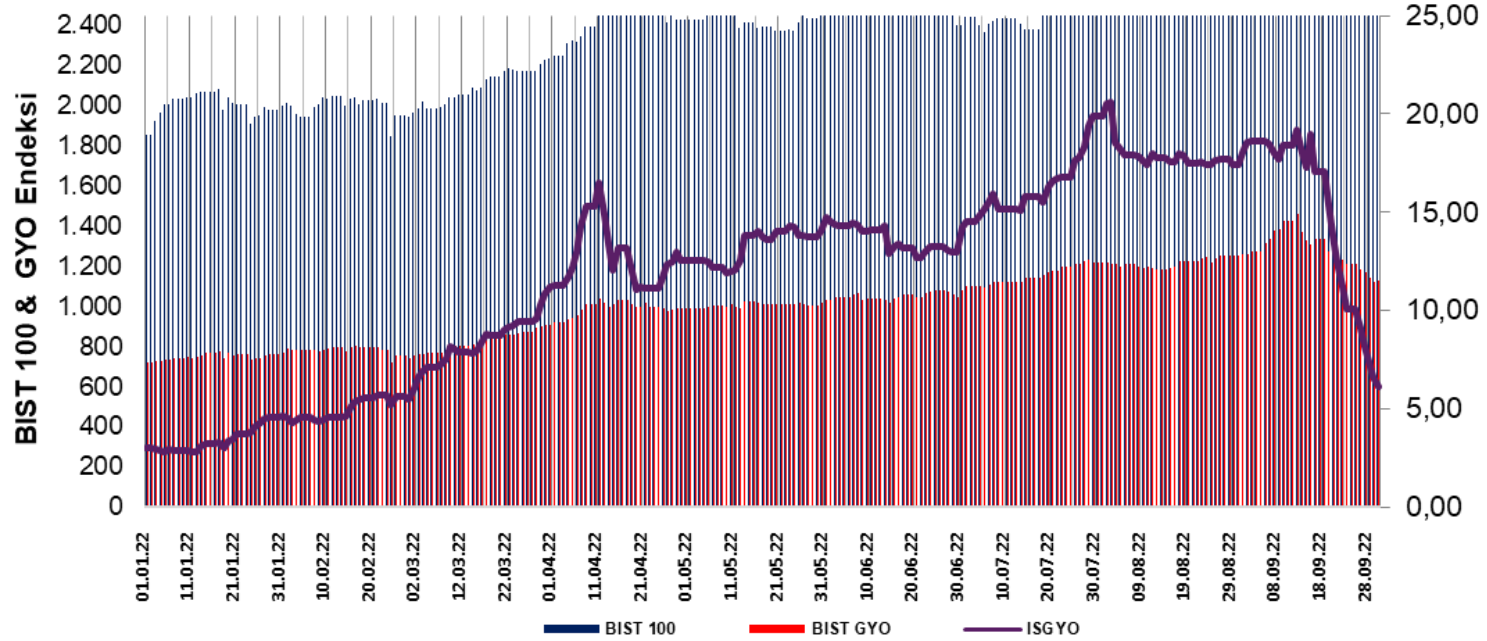


	Not	Görünüm
Kısa Vadeli Ulusal Notu:	(TR) A1+	Stabil
Uzun Vadeli Ulusal Notu:	(TR) AA	Stabil

Nakit, mn TL	411
Toplam Finansal Borç, mn TL	2.046
Net Finansal Borç, mn TL	1.635
Toplam Finansal Borç/Aktif	26%

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

01.01.2022 - 30.09.2022	
BIST 100	71
XGMYO	57
ISGYO	102

30.09.2022

PD/DD	1,05
Ort. günlük işlem hacmi	148,2 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