

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

31.12.2022

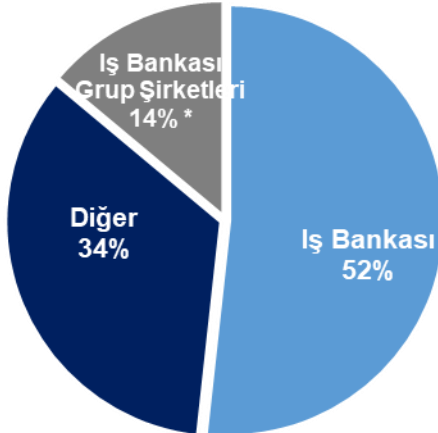
İŞ GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	10.201 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	17.417 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	13.920 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	15.305 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	12.204 mn TL
• 2022 Yılı Kira Geliri	374 mn TL

31.12.2022 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 230 milyar TL'dir.*

*Başkent Doğalgaz GYO hariç.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



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

Sermayenin %36'sı fiili dolaşımdadır.

✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**

- *Ofis %60, perakende %20, proje %17*

✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**

- *2022 yıllık kira geliri ~374 mn TL*

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

- *Kira geliri içindeki İş Grubu payı %46*
- *Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modelleri; anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl*

✓ **TL cinsinden borçlanma**

✓ **Güçlü sermaye yapısı**



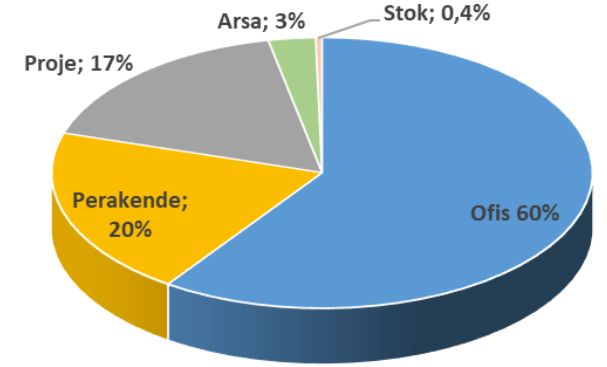
İŞ GYO PORTFÖYÜ

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

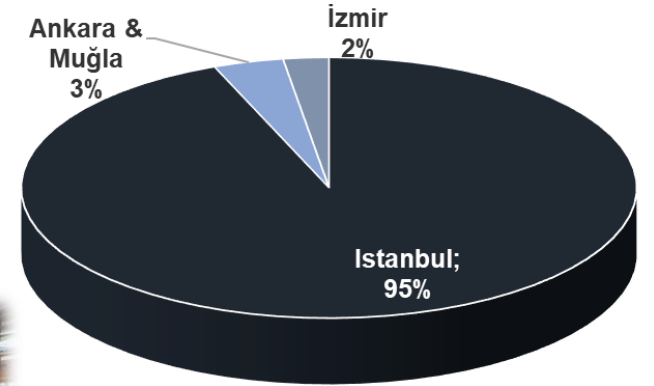
	mn TL	
Ofis	9.126	60%
Perakende	3.078	20%
	12.204	80%
Proje	2.612	17%
Arsa	431	3%
Stok	59	0,4%
Toplam	15.305	100%

Kira Portföyü

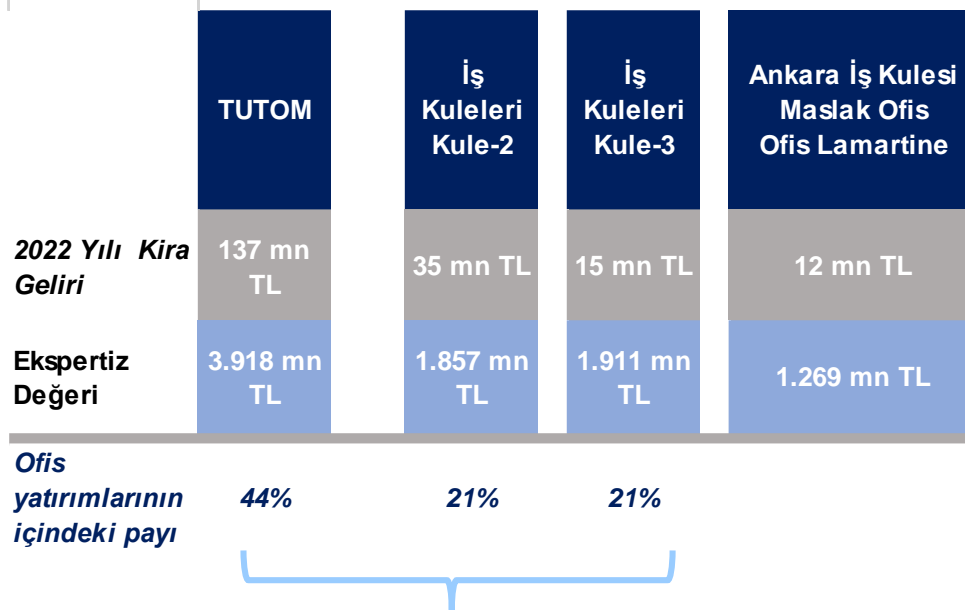


*Stok; henüz teslim edilmeyen ünitelerdir.

Proje; IFM, Litus İstanbul ve Tuzla Konut Projesi'nden oluşmaktadır.



KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER

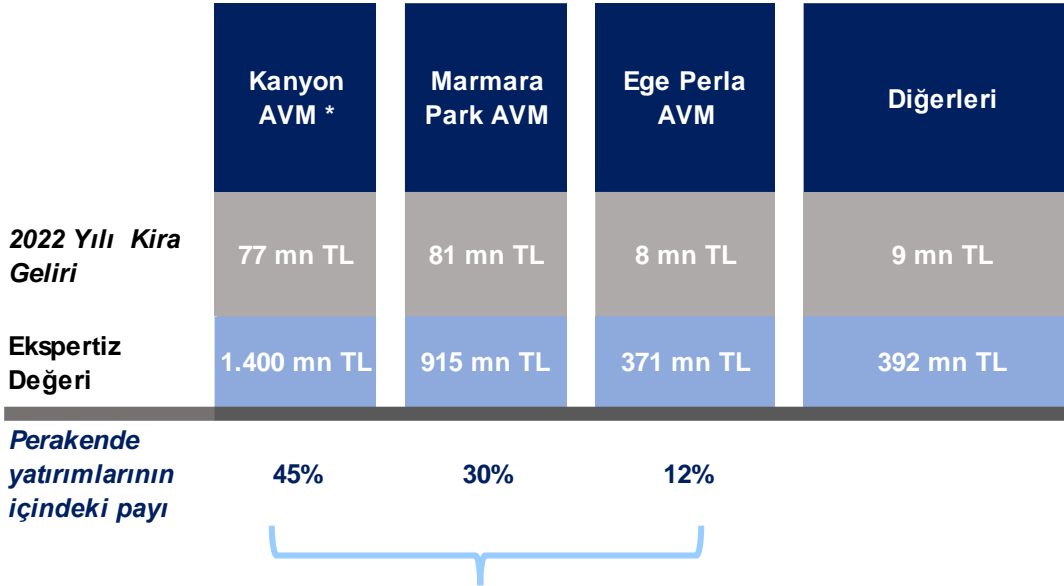


- ✓ Toplam ofis yatırımlarının %86'sını temsil ediyor. (7.686 mn TL)
- ✓ Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (187 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri*	8.955
2022 Yılı Kira Geliri	199

*Dikilitaş binası kira geliri yaratmadığından dahil edilmemiştir.

Perakende Yatırımları



- ✓ Toplam perakende yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (2.686 mn TL)
- ✓ Perakende kira gelirlerinin %95'ini temsil ediyor. (166 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	3.078
2022 Yılı Kira Geliri	175

*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

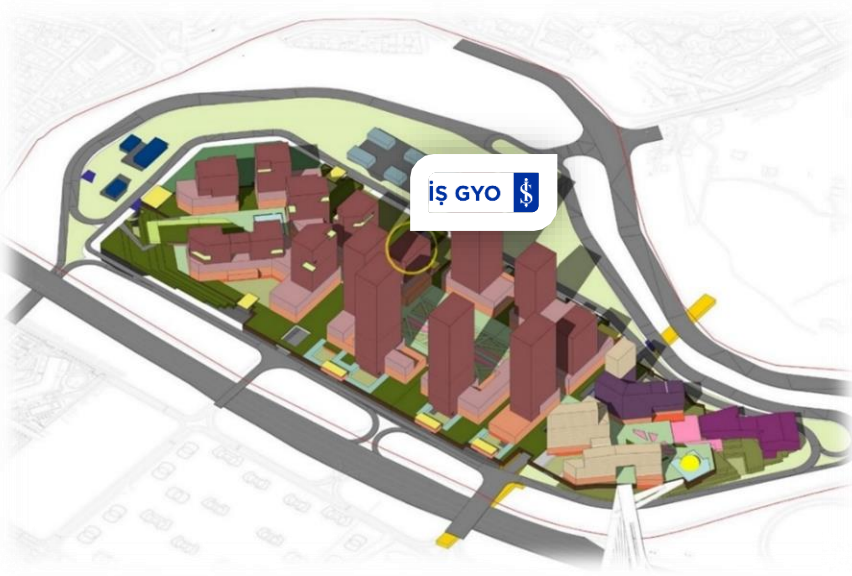
Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: ≈ 33 bin m²



Projeksiyon

Tahmini proje geliştirme maliyeti: ≈ 55 mn \$*

Tahmini kira geliri beklentisi: 5 mn \$



(*) Arsa, finansman maliyeti&KDV hariç

(**) %100 doluluk varsayımıyla

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:** ≈ 6 bin m²

Tahmini Tamamlanma Tarihi : 2023



*Projenin 50% mülkiyeti ISGYO'ya aittir.



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

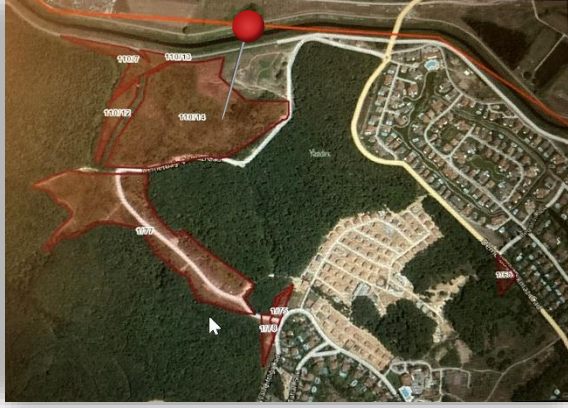
Arsa Alanı : ~ 53 bin m²

Proje türü : ~1.000 ünitelerden oluşan konut projesi

Yatırımın Başlangıcı: 2022

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.

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	31.12.2022	mn TL	31.12.2022
VARLIKLAR	17.417,2	KAYNAKLAR	17.417,2
<i>Dönen Varlıklar</i>	1.837,1	<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	3.488,3
<i>Duran Varlıklar</i>	15.580,1	<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	8,7
		<i>Özkaynaklar</i>	13.920,2

Gelir Tablosu (mn TL)	31.12.2022	31.12.2021
<i>Satış Gelirleri</i>	686,9	488,6
<i>Satışların Maliyeti</i>	240,4	201,0
Brüt Kar/Zarar	446,5	287,6
FVÖK	8.654,3	1.477,6
<i>Net Finansman Gideri</i>	314,2	149,7
Net Dönem Karı/Zararı	8.364,2	1.329,9
Brüt Kar Marjı	65%	59%
FVÖK Marjı	1260%	302%
Net Kar Marjı	1218%	272%

Finansal Borçlar	Ortalama Vade	Tutarı, mn TL
Banka Kredileri	3 ay - 6 ay	1.995
Tahviller	6 ay - 1 yıl	1.404
Toplam		3.399

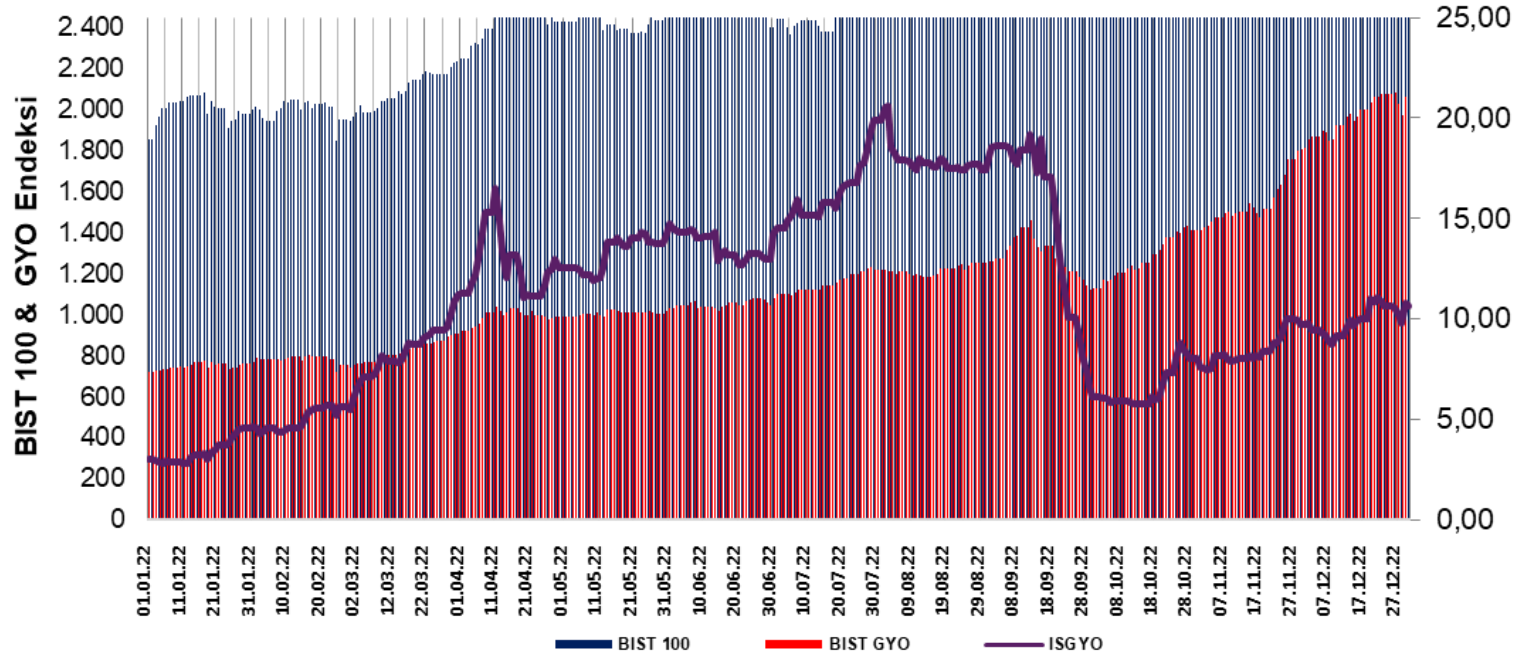


	Not	Görünüm
Kısa Vadeli Ulusal Notu:	(TR) A1+	Stabil
Uzun Vadeli Ulusal Notu:	(TR) AA	Stabil

Nakit, mn TL	1375
Toplam Finansal Borç, mn TL	3.399
Net Finansal Borç, mn TL	2.023
Toplam Finansal Borç/Aktif	20%

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

01.01.2022 - 31.12.2022	
BIST 100	197
XGMYO	191
ISGYO	251

31.12.2022

PD/DD	0,73
Ort. günlük işlem hacmi	243 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 & Sürdürülebilirlik

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