

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

31.12.2023

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

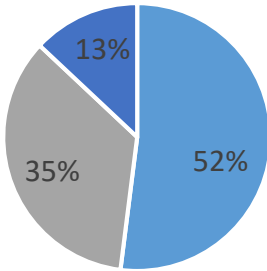
İş GYO Hakkında

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

| | |
|------------------------------|--------------|
| • Piyasa Değeri | 14.870 mn TL |
| • Bilanço Aktif Büyüklüğü | 33.155 mn TL |
| • Bilanço Özkaynak Büyüklüğü | 27.033 mn TL |
| • Gayrimenkul Portföyü | 30.399 mn TL |
| • Kiralanabilir Portföy | 21.100 mn TL |
| • 2023 Yılı Kira Geliri | 872 mn TL |

31.12.2023 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 330 milyar TL'dir.

Sermayenin Sahiplik Bazında Dağılımı



Sermayenin yaklaşık %65'i İş Bankası & Grup Şirketlerinden oluşmaktadır.

Sermayenin %37'si fiili dolaşımdadır.

■ İş Bankası ■ Diğer ■ İş Bankası Grup Şirketleri

*MKK'nın 21.03.2023 tarihli verisine göre

Sınıflandırma: **GENEL** | Classification: **PUBLIC**

Neden İş GYO?

Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü

Ofis %51, proje %30, perakende %18

Güçlü ve büyüyen kira geliri

2023 yılı kira geliri ~ 872 mn TL

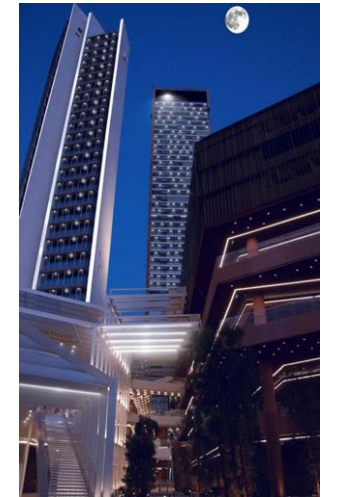
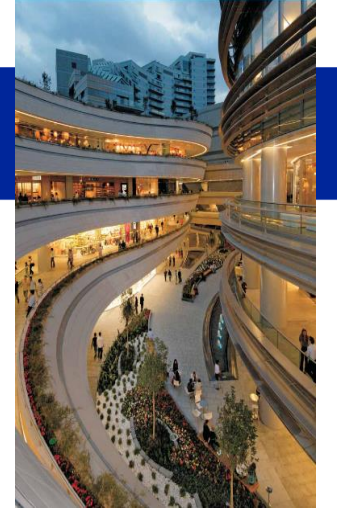
Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri

Kira geliri içindeki İş Grubu payı %44

Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modellerinin (anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl) kira geliri içindeki payı ~%54

TL cinsinden borçlanma

Güçlü sermaye yapısı



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

İŞ GYO



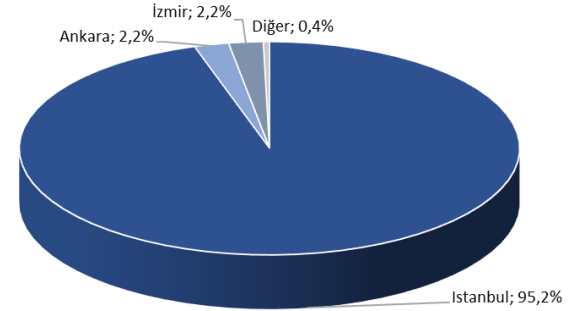
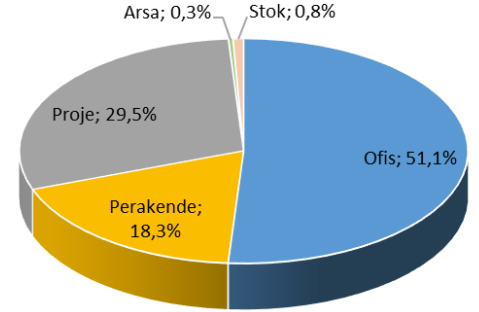
Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

| | mn TL | % Payı |
|---------------|---------------|--------------|
| Ofis | 15.534 | 51,1% |
| Perakende | 5.566 | 18,3% |
| Toplam | 21.100 | 69,4% |
| Proje | 8.966 | 29,5% |
| Arsa | 101 | 0,3% |
| Stok | 230 | 0,8% |
| Toplam | 30.398 | 100% |

Kira Portföyü



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

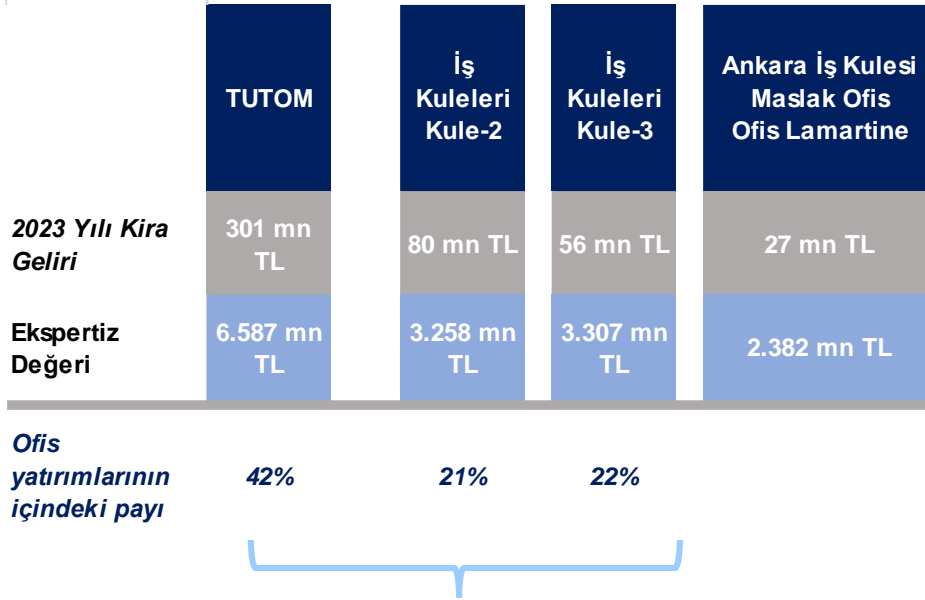
KİRA GELİRİ YARATAN
GAYRİMENKULLER

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Ofis Yatırımları

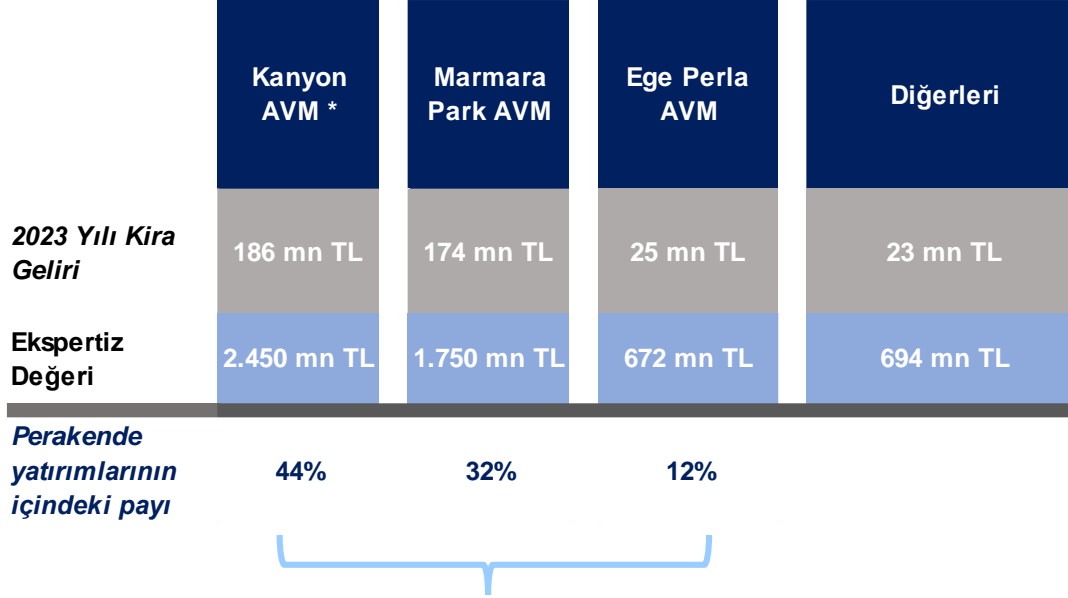


Toplam ofis yatırımlarının %85'ini temsil ediyor. (13.152 mn TL)

Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (437 mn TL)

| Ofis Portföyü | mn TL |
|-------------------------|--------|
| Toplam Ekspertiz Değeri | 15.534 |
| 2023 Kira Geliri | 464 |

Perakende Yatırımları



Toplam perakende yatırımlarının %88'ini temsil ediyor. (4.872 mn TL)

Perakende kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (385 mn TL)

| Perakende Portföyü | mn TL |
|-------------------------|-------|
| Toplam Ekspertiz Değeri | 5.566 |
| 2023 Kira Geliri | 408 |

*İş GYO'nun %50 payını temsil etmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL PROJELERİ

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

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*: ≈ 105 mn \$

Tahmini yıllık kira geliri beklentisi:** 9,5 mn \$



(*) Arsa, finansman maliyeti&KDV hariç

(**) %100 doluluk varsayımıyla

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Litus İstanbul Konut Projesi

Lokasyon : Altunizade, İstanbul

Proje Türü: Konut ve ticari alandan oluşan konut projesi

Yatırım Modeli: Tecim ile %50-50 hasılat ve maliyet paylaşımı

Tahmini Geliştirme Maliyeti: 75 mn USD

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

Konut Sayısı : 98

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: \approx 6 bin 500 m²

Tahmini Tamamlanma Tarihi : 2024

**Projenin tamamına ait verilerdir.*



Ömerli Kasaba Evleri Projesi



Lokasyon : Ömerli, İstanbul

Arsa Alanı : ~ 73 bin m²

Proje türü : 165 konut/villa

Yatırım Modeli: TECİM'e ait parsellerle birlikte toplamda 138 bin m² alana sahip arsalar üzerinde geliştirilecek projede İŞ GYO payı yaklaşık %44.

Arsa Dahil Tahmini Yatırım Maliyeti : 200 mn USD

Balmumcu Konut Projesi



Lokasyon : Gayrettepe, İstanbul

Proje Tipi: Rezidans (70 ünite)

Arsa Dahil Yatırım Maliyeti: 23 mn USD

Tuzla Konut Projesi



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Arsa Alanı : ~ 53 bin m²

Proje türü : ~ 1.000 üniteden oluşan konut projesi

Projede kazı-iksa çalışmaları tamamlanmış olup, ruhsat tadili ve diğer yasal izin süreçleri devam etmektedir.

Profilo Konut Projesi



Lokasyon: Şişli, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2023

Yatırım Modeli: Arsa Payı Karşılığı

Hasılat Paylaşımı

Artaş ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat

Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır.

İş GYO hasılat payı oranı: %40

İş GYO asgari hasılat payı tutarı: 65 milyon

USD+KDV

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAR DAĞITIMI

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Kar Dağıtımı

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 5 yıldır nakit kar payı dağıtmamıştır.
- Yönetim Kurulu'nun 2023 yılı kârının dağıtımına ilişkin teklifi Genel Kurul'un onaya sunulacaktır.

| Milyon TL | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|-------|-------|---------|---------|---------|
| UFRS'ye göre Dönem Karı | 297,4 | 266,5 | 1.329,9 | 8.600,1 | 3.131,3 |
| Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı | 99,8 | 5,0 | 132,0 | 429,9 | 645,7 |
| Nakit Temettü | - | - | - | - | - |
| Pay başına nakit temettü | - | - | - | - | - |
| Nakit Temettü/Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı | - | - | - | - | - |

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FİNANSALLAR

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Bilanço & Gelir Tablosu

| mn TL | 31.12.2023 |
|------------------------|-----------------|
| VARLIKLAR | 33.155,0 |
| <i>Dönen Varlıklar</i> | 4.150,7 |
| <i>Duran Varlıklar</i> | 29.004,3 |

| mn TL | 31.12.2023 |
|----------------------------------|-----------------|
| KAYNAKLAR | 33.155,0 |
| <i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i> | 3.681,9 |
| <i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i> | 2.440,0 |
| <i>Özkaynaklar</i> | 27.033,1 |

| Gelir Tablosu (mn TL) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Satış Gelirleri | 1.253,5 | 1.452,6 |
| <i>Satışların Maliyeti</i> | 320,3 | 642,0 |
| Brüt Kar/Zarar | 933,2 | 810,6 |
| FVÖK | 2.686,0 | 8.243,1 |
| <i>Net Finansman Gideri</i> | 1.490,9 | 690,4 |
| <i>Parasal Kazanç/Kayıp</i> | 1.900,7 | 1.013,0 |
| Net Dönem Karı/Zararı | 3.131,3 | 8.600,9 |
| Brüt Kar Marjı | 74% | 56% |
| FVÖK Marjı | 214% | 567% |
| Net Kar Marjı | 250% | 592% |

Borçlanma & Nakit Durumu

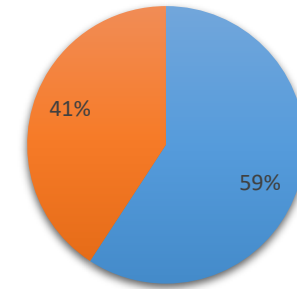


| Finansal Borçlar | Ortalama Maliyet % | Tutarı, mn TL |
|------------------|--------------------|---------------|
| Banka Kredileri | 46,5-49,5% | 2.902 |
| Tahvil & Bonolar | 39-48% | 2.000 |
| Toplam | | 4.902 |

| | |
|-----------------------------|-------|
| Nakit, mn TL | 639 |
| Toplam Finansal Borç, mn TL | 4.902 |
| Net Finansal Borç, mn TL | 4.263 |
| Toplam Finansal Borç/Aktif | 15% |

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

Finansal Borç



■ Banka Kredileri ■ Tahvil & Bonolar

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

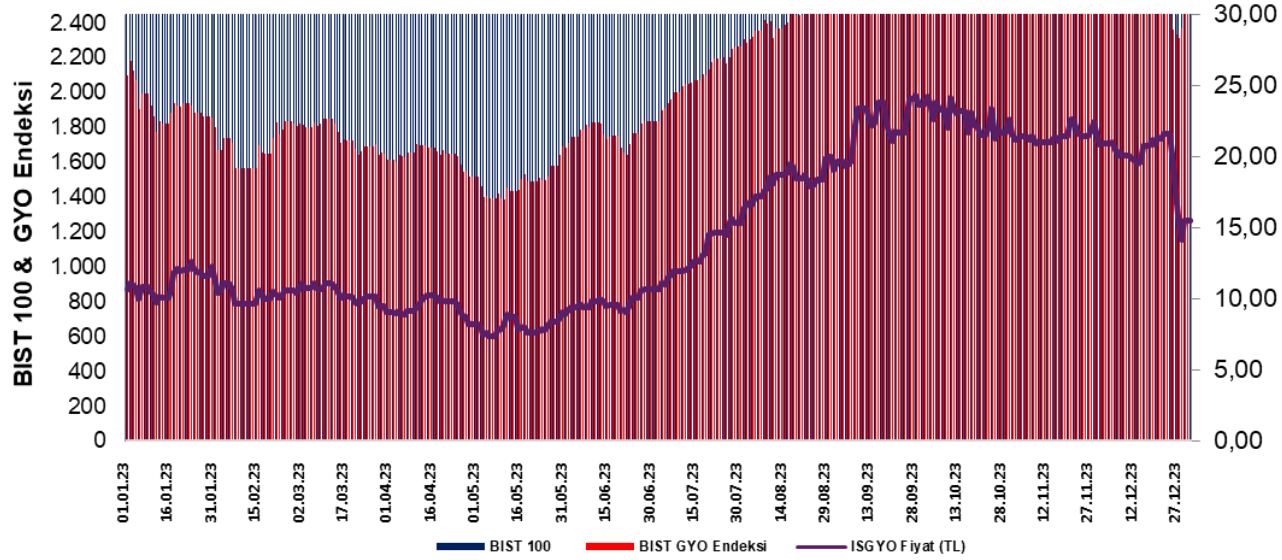
İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Fiyat – Endeks Değişimi

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

01.01.2023 - 31.12.2023

| | |
|----------|----|
| BIST 100 | 36 |
| XGMYO | 17 |
| ISGYO | 46 |

31.12.2023

| | |
|-------------------------|-----------|
| PD/DD | 0,55 |
| Ort. günlük işlem hacmi | 299 mn TL |

Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik



Ayşegül Şahin Kocameşe

Genel Müdür Yardımcısı

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : aysegul.sahin@isgyo.com.tr

Mine Kurt Yıldırım

Müdür

Yatırımcı İlişkileri & 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