

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

30.09.2023

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

İş GYO Hakkında

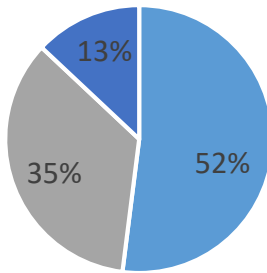
İş GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	22.684 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	23.466 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	18.824 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	21.573 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	16.078 mn TL
• 2023 / 9 Aylık Kira Geliri	493 mn TL

30.09.2023 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 339 milyar TL'dir.*

*Başkent Doğalgaz GYO hariç.

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 %56, proje %25, perakende %19

Güçlü ve büyüyen kira geliri

2023 9 aylık kira geliri ~ 493 mn TL

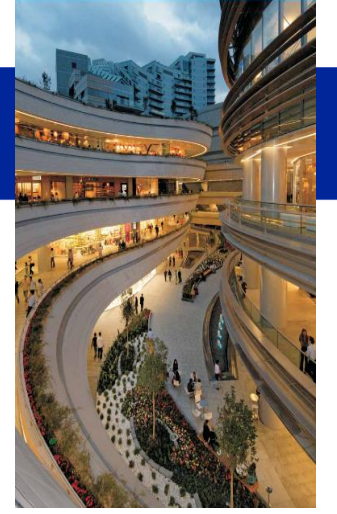
Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri

Kira geliri içindeki İş Grubu payı %45

Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modellerinin (anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl) kira geliri içindeki payı ~%57

TL cinsinden borçlanma

Güçlü sermaye yapısı



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

İŞ GYO



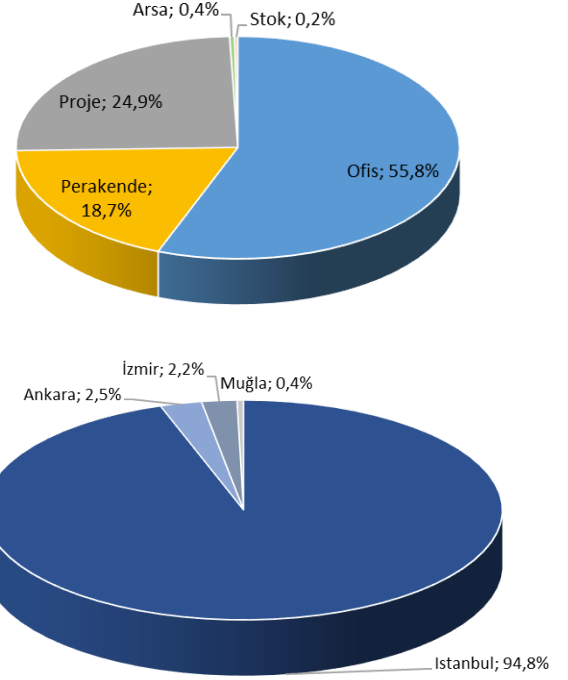
Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

	mn TL	% Payı
Ofis	12.044	55,8%
Perakende	4.034	18,7%
Toplam	16.078	74,5%
Proje	5.365	24,9%
Arsa	79	0,4%
Stok	50	0,2%
Toplam	21.573	100%

Kira Portföyü



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

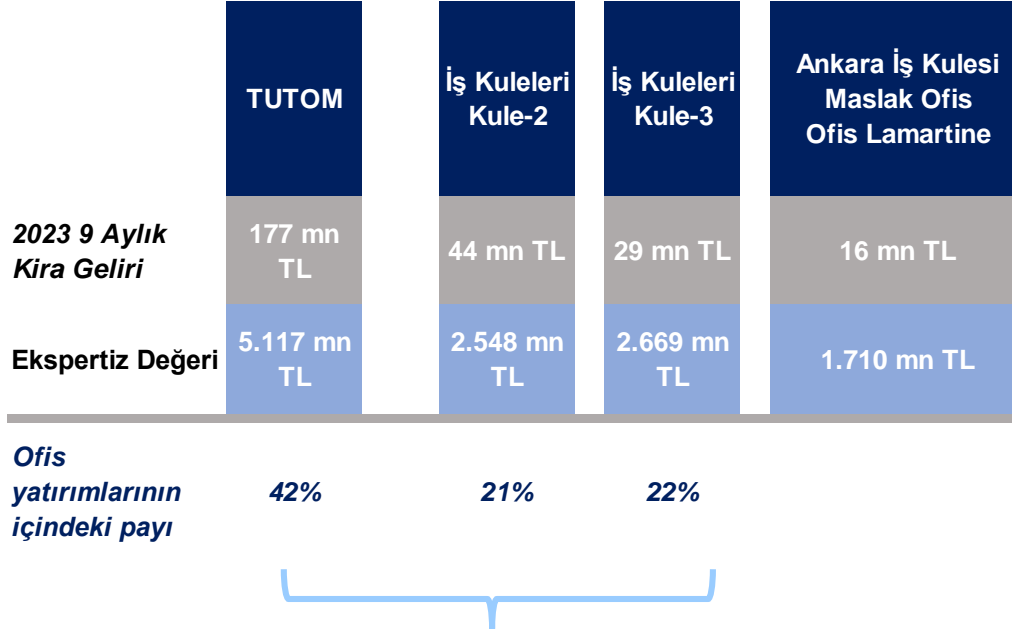
KİRA GELİRİ YARATAN
GAYRİMENKULLER

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Ofis Yatırımları

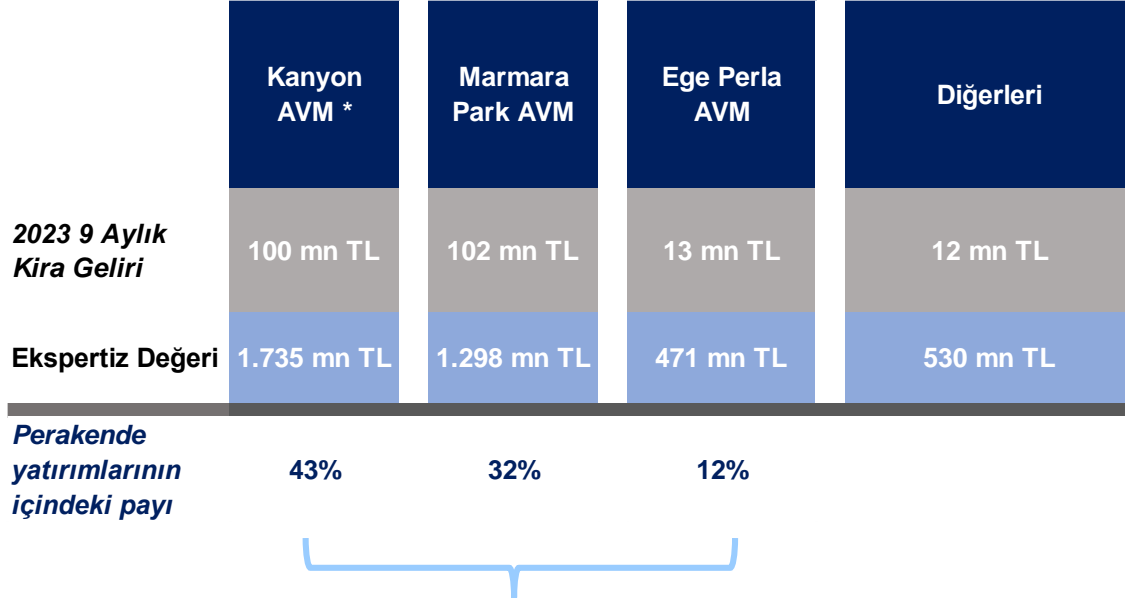


Toplam ofis yatırımlarının %85'ini temsil ediyor. (10.334 mn TL)

Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (250 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	12.044
2023 9 Aylık Kira Geliri	266

Perakende Yatırımları



Toplam perakende yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (3.504 mn TL)

Perakende kira gelirlerinin %95'ini temsil ediyor. (215 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	4.034
2023 9 Aylık Kira Geliri	227

*İş GYO'nun %50 payını temsil etmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİŞTİRİLMEKTE
OLAN PROJELER

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*: ≈ 104 mn \$

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



(*) Arsa maliyeti dahil, 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

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

Konut Sayısı : 98

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: $\approx 6.500 m^2$

Tahmini Tamamlanma Tarihi : 2024, ilk yarı

**Mevcut durumda ISGYO'nun ofis ve ticaret alanında payı bulunmamaktadır.*



Kasaba Modern Projesi



Lokasyon : Ömerli, İstanbul

Arsa Alanı : ~ 73 bin m²

Proje türü : 165 villa/townhouse

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 Toplam Geliştirme Maliyeti : 200 mn USD

Tahmini Toplam Satış Cirosu: 250 mn USD

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Tuzla Konut Projesi



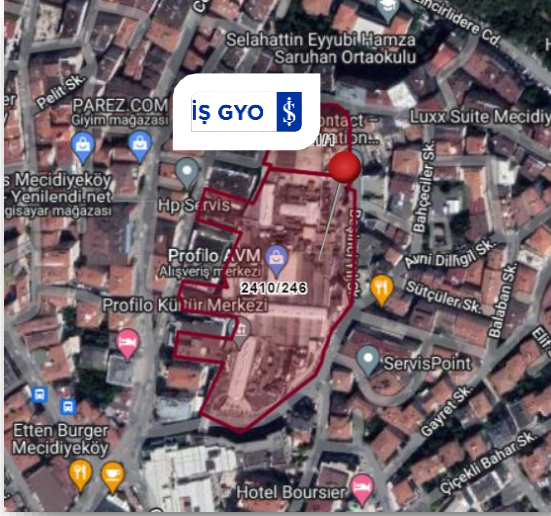
Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Arsa Alanı : ~ 53 bin m²

Proje türü : ~1.000 ünitelerden oluşan konut projesi

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

Profilo AVM Konut Projesi



Lokasyon: Şişli, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2023

Yatırım Modeli: Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi.

İmzalanan sözleşme kapsamında Artaş İnşaat, tüm proje giderlerini üstlendiği konut projesi geliştirecektir.

Proje:

İŞ GYO hasılat payı oranı: %40

İŞ GYO asgari hasılat payı tutarı: 65 mn USD+KDV

- Projenin yasal izin süreci Artaş İnşaat tarafından yürütülmekte olup, projeye 2024 yılı içerisinde başlanması öngörülmektedir.

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PLANLANAN PROJELER

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Planlanan Projeler

Gayrettepe Projesi



Lokasyon : Gayrettepe, İstanbul

Proje Tipi: Rezidans (~70 ünite)

Arsa Dahil Tahmini Geliştirme Maliyeti: 20 mn USD

Kadıköy Otel Projesi



Lokasyon: Kadıköy, İstanbul

Proje Tipi: Otel ve ticari alan

Yatırım Modeli: İş GYO'nun projedeki payı %45

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 (bedelsiz hisse senedi şeklinde veya nakit olarak) dağıtılabılır karın %30'u olarak belirlenmiştir.
- Şirket, nakit akışlarının optimizasyonu amacıyla son 5 yıldır nakit kar payı dağıtmamıştır.

Milyon TL	2018	2019	2020	2021	2022
<i>UFRS'ye göre Dönem Karı</i>	341,6	297,4	266,5	1.329,9	8.364,2
<i>Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı</i>	127,7	99,8	5,0	132,0	429,9
<i>Nakit Temettü</i>	-	-	-	-	-
<i>Pay başına nakit temettü</i>	-	-	-	-	-
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	30.09.2023
VARLIKLAR	23.465,5
<i>Dönen Varlıklar</i>	2.257,4
<i>Duran Varlıklar</i>	21.208,1

mn TL	30.09.2023
KAYNAKLAR	23.465,5
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	4.102,5
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	538,9
<i>Özkaynaklar</i>	18.824,1

Gelir Tablosu (mn TL)	30.09.2023	30.09.2022
Satış Gelirleri	586,7	523,5
<i>Satışların Maliyeti</i>	109,9	202,2
Brüt Kar/Zarar	476,8	321,3
FVÖK	5.198,3	307,2
<i>Net Finansman Gideri</i>	375,3	148,6
Net Dönem Karı/Zararı	4.849,3	177,9
Brüt Kar Marjı	81%	61%
FVÖK Marjı	886%	59%
Net Kar Marjı	827%	34%

Borçlanma & Nakit Durumu

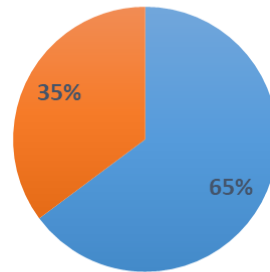


Finansal Borçlar	Ortalama Faiz Oranı %	Tutarı, mn TL
Banka Kredileri	%18,60-40,47	3.103
Tahvil & Bonolar	%30-39	952
Toplam		4.055

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

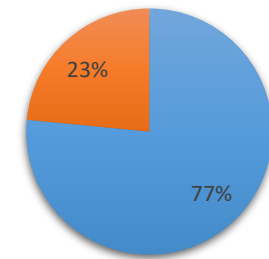
Nakit, mn TL	579
Toplam Finansal Borç, mn TL	4.055
Net Finansal Borç, mn TL	3.476
Toplam Finansal Borç/Aktif	17%

Finansal Borç



■ Değişken Faiz ■ Sabit Faiz

Finansal Borç



■ Banka Kredileri ■ Tahvil & Bonolar

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

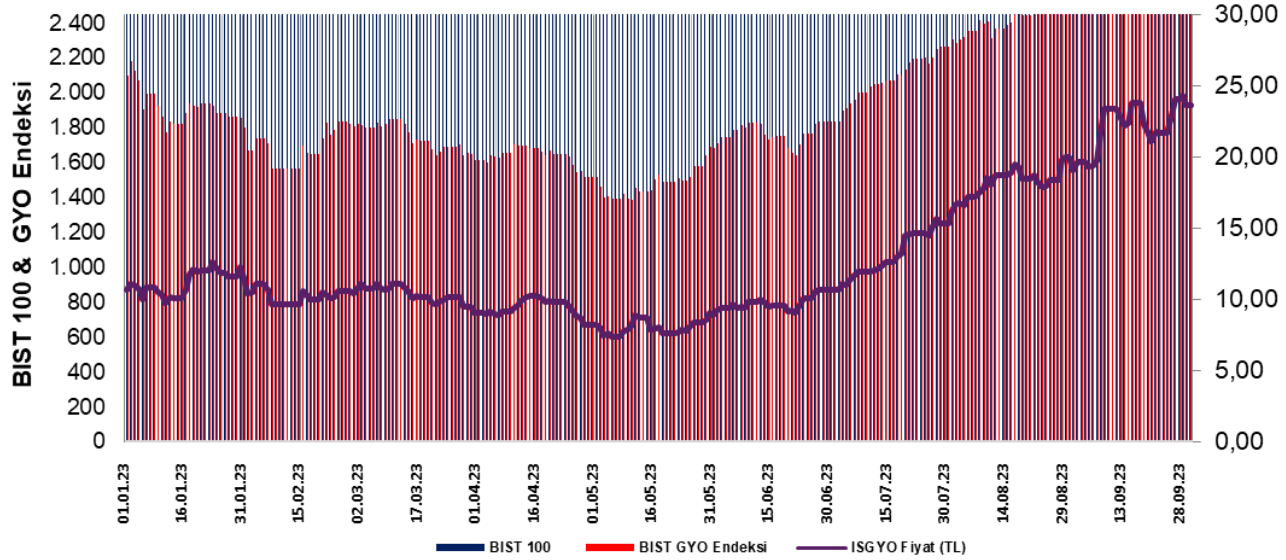
İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Fiyat – Endeks Değişimi

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

01.01.2023 - 30.09.2023

BIST 100	51
XGMYO	34
ISGYO	122

30.09.2023

PD/DD	1,21
Ort. günlük işlem hacmi	307 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