

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

30.06.2023

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

İş GYO Hakkında

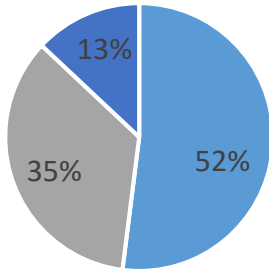
İş GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	10.201 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	23.107 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	18.777 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	21.219 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	16.079 mn TL
• 2023 / 6 Aylık Kira Geliri	315 mn TL

30.06.2023 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 202 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 %57, proje %24, perakende %19

Güçlü ve büyüyen kira geliri

2023 6 aylık kira geliri ~ 315 mn TL

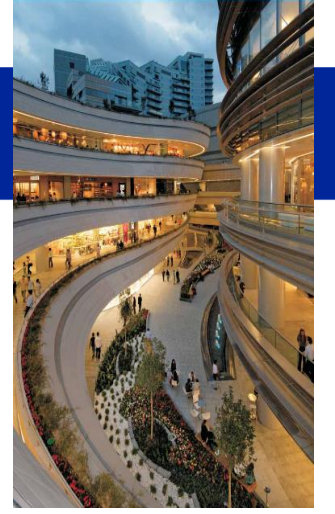
Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri

Kira geliri içindeki İş Grubu payı %46

Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modellerinin (anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl) kira geliri içindeki payı ~%60

TL cinsinden borçlanma

Güçlü sermaye yapısı



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

İŞ GYO



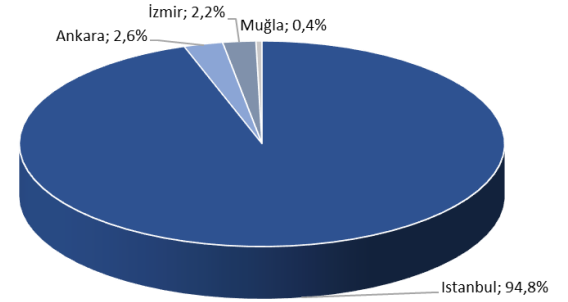
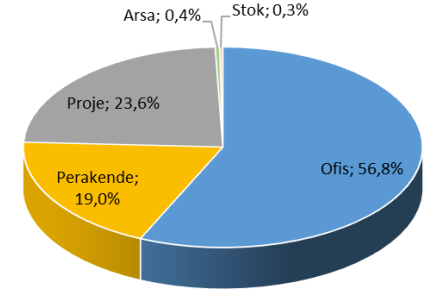
Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

	mn TL	% Payı
Ofis	12.044	56,8%
Perakende	4.034	19,0%
Toplam	16.078	75,8%
Proje	5.007	23,6%
Arsa	79	0,4%
Stok	54	0,3%
Toplam	21.218	100%

Kira Portföyü



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

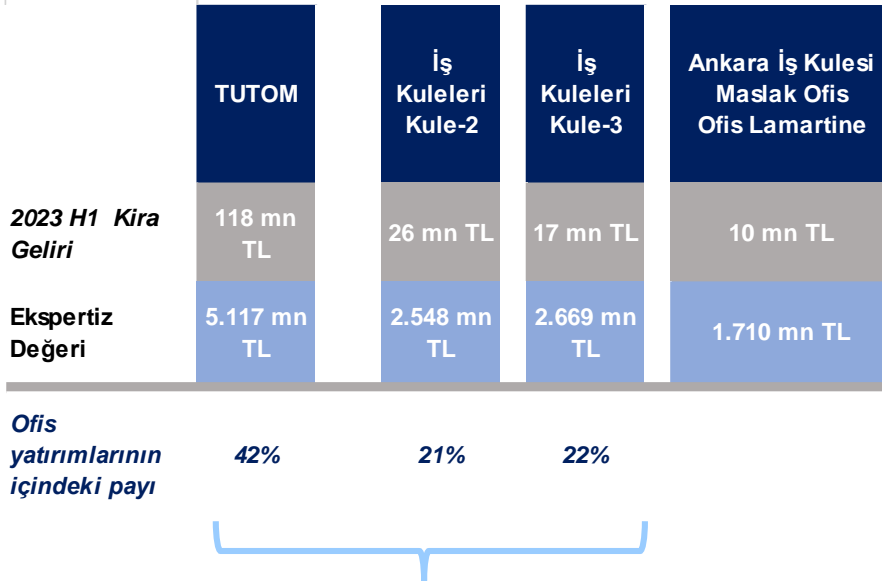
KİRA GELİRİ YARATAN
GAYRİMENKULLER

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Ofis Yatırımları

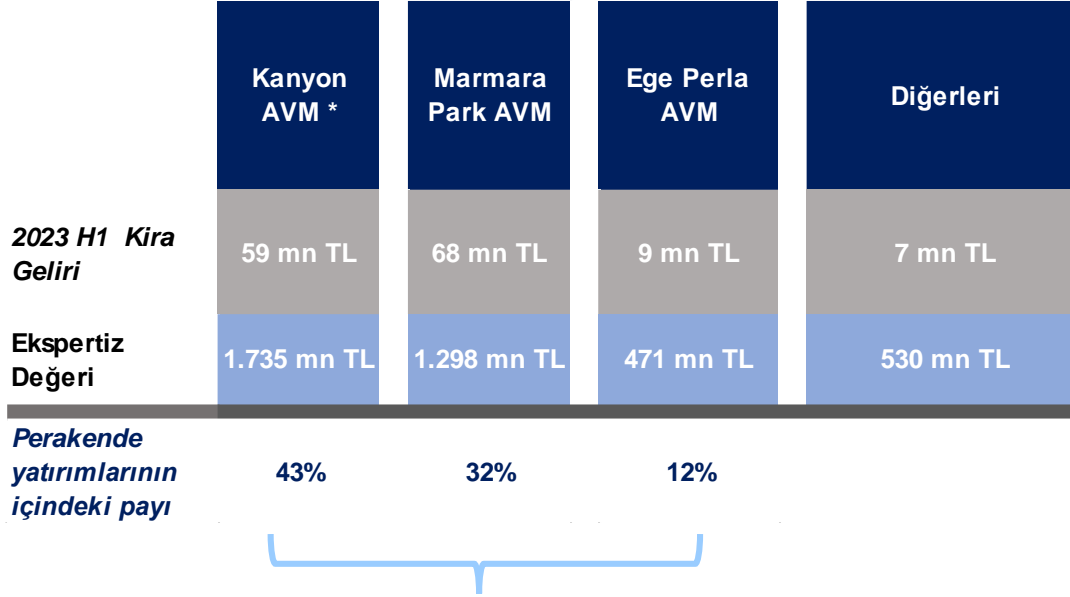


Toplam ofis yatırımlarının %85'ini temsil ediyor. (10.333 mn TL)

Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (161 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	12.044
2023 H1 Kira Geliri	171

Perakende Yatırımları



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

Perakende kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (136 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	4.034
2023 H1 Kira Geliri	144

*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*: ≈ 103 mn \$

Tahmini aylık kira geliri beklentisi:** 13 mn TL



(*) 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

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

Konut Sayısı : 98

Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: ≈ 6 bin m^2

Tahmini Tamamlanma Tarihi : 2023

**Projenin 50% mülkiyeti ISGYO'ya aittir.*



Tuzla Konut Projesi



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Arsa Alanı : ~ 53 bin m²

Proje türü : ~1.000 ünitelerden oluşan konut projesi

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PLANLANAN PROJELER

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Planlanan Projeler

Kasaba Modern Projesi



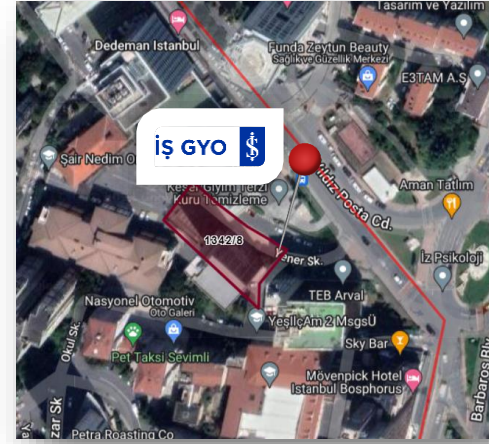
Lokasyon : Ömerli, İstanbul

Proje Türü: 165 konut/villa

Arsaların Alım Tarihi: 2022 & 2023

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

Gayrettepe Projesi



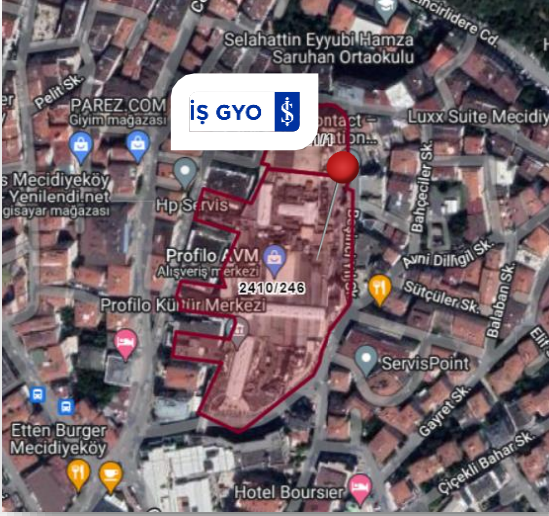
Lokasyon : Gayrettepe, İstanbul

Proje Tipi: Rezidans

Alım Tarihi: Eylül, 2022

Planlanan Projeler

Profilo AVM Projesi



Lokasyon: Şişli, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2023

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

İş GYO hasılat payı oranı: %40

İş GYO asgari hasılat payı tutarı: 65 milyon USD+KDV

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 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
UFRS'ye göre Dönem Karı	341,6	297,4	266,5	1.329,9	8.364,2
Yasal Kayıtlara göre Dönem Karı	127,7	99,8	5,0	132,0	429,9
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	30.06.2023
VARLIKLAR	23.106,8
<i>Dönen Varlıklar</i>	<i>2.122,4</i>
<i>Duran Varlıklar</i>	<i>20.984,4</i>

mn TL	30.06.2023
KAYNAKLAR	23.106,8
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>4.318,5</i>
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	<i>11,0</i>
<i>Özkaynaklar</i>	<i>18.777,3</i>

Gelir Tablosu (mn TL)	30.06.2023	30.06.2022
Satış Gelirleri	364,9	311,2
<i>Satışların Maliyeti</i>	<i>70,2</i>	<i>87,7</i>
Brüt Kar/Zarar	294,7	223,6
FVÖK	5.026,4	208,0
<i>Net Finansman Gideri</i>	<i>221,8</i>	<i>77,7</i>
Net Dönem Karı/Zararı	4.802,5	133,2
Brüt Kar Marjı	81%	72%
FVÖK Marjı	1378%	67%
Net Kar Marjı	1316%	43%

Borçlanma & Nakit Durumu

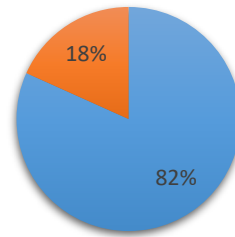


Finansal Borçlar	Ortalama Vade	Tutarı, mn TL
Banka Kredileri	3 ay - 2 yıl	3.214
Tahvil & Bonolar	9 ay - 1 yıl	719
Toplam		3.933

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

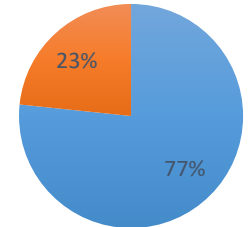
Nakit, mn TL	602
Toplam Finansal Borç, mn TL	3.933
Net Finansal Borç, mn TL	3.331
Toplam Finansal Borç/Aktif	17%

Finansal Borç



■ Banka Kredileri ■ Tahvil & Bonolar

Finansal Borç



■ Değişken Faiz ■ Sabit Faiz

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

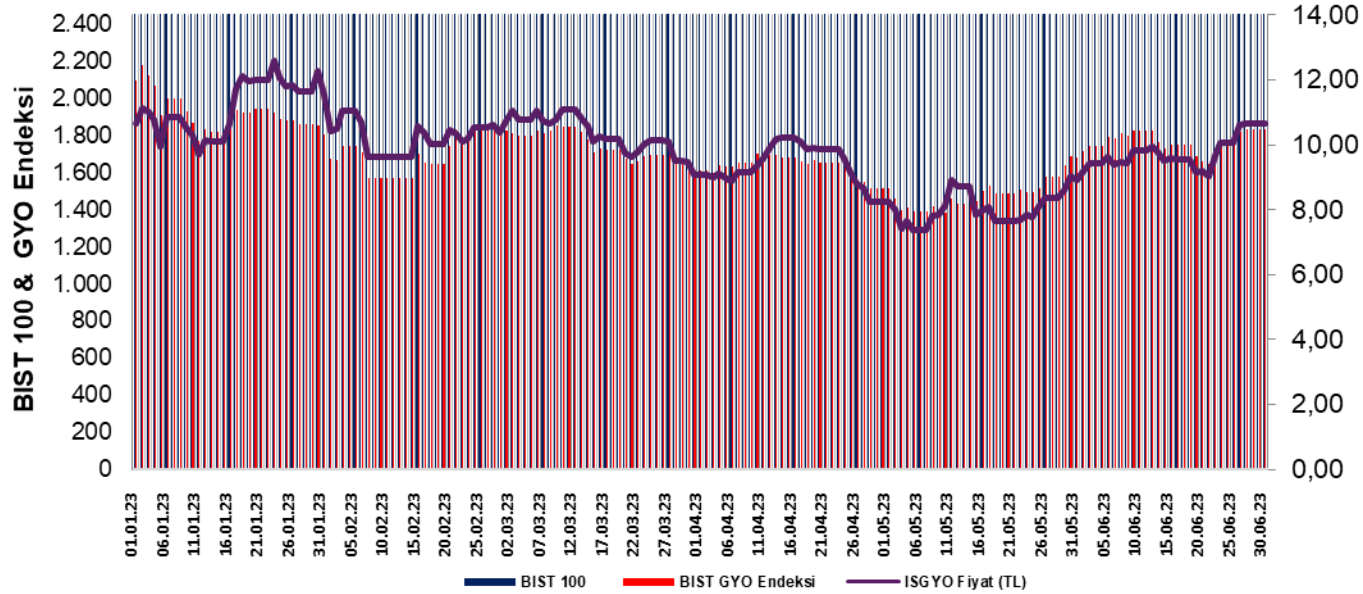
İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Fiyat – Endeks Değişimi

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

01.01.2023 - 30.06.2023

BIST 100	5
XGMYO	-13
ISGYO	0

30.06.2023

PD/DD	0,54
Ort. günlük işlem hacmi	248 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