

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

31.03.2023

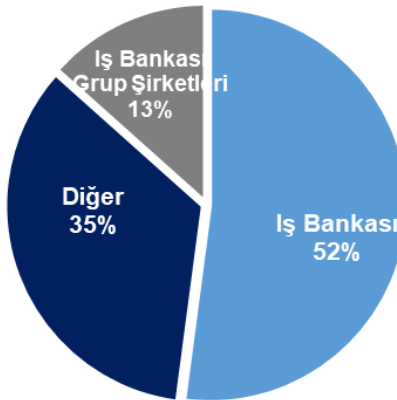
İŞ GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	8.705 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	17.771 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	13.933 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	16.410 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	12.034 mn TL
• 2023 / 3 Aylık Kira Geliri	161 mn TL

31.03.2023 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 183 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.

✓ **Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü**

- Ofis %55, proje %26, perakende %19

✓ **Güçlü ve büyüyen kira geliri**

- 2023 3 aylık kira geliri ~161 mn TL

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

- Kira geliri içindeki İş Grubu payı %45
- Uzun vadeli kiralamaya konu yatırım modelleri; anahtar teslim 25 yıl, Yap-İşlet-Devret 72 yıl

✓ **TL cinsinden borçlanma**

✓ **Güçlü sermaye yapısı**

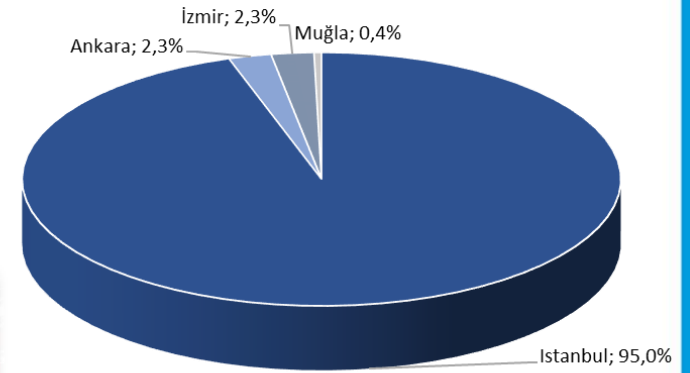
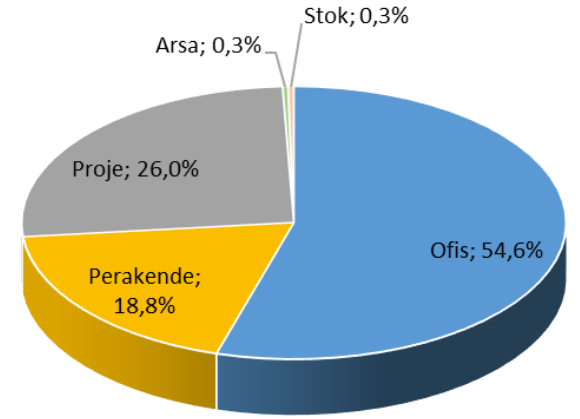


İŞ GYO PORTFÖYÜ

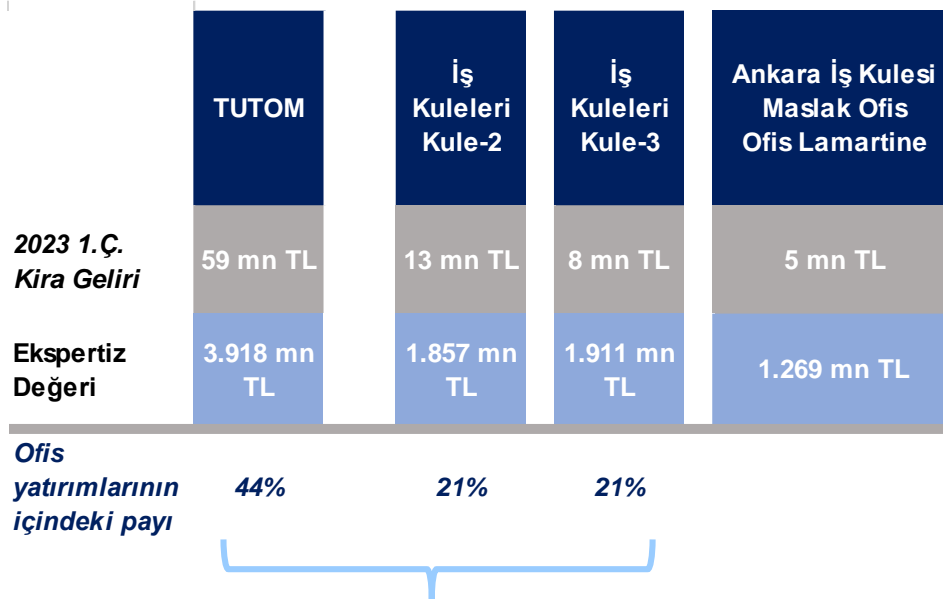
Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

	mn TL	
Ofis	8.956	55%
Perakende	3.078	19%
	12.034	73%
Proje	4.267	26%
Arsa	53	0,3%
Stok	56	0,3%
Toplam	16.410	100%

Kira Portföyü

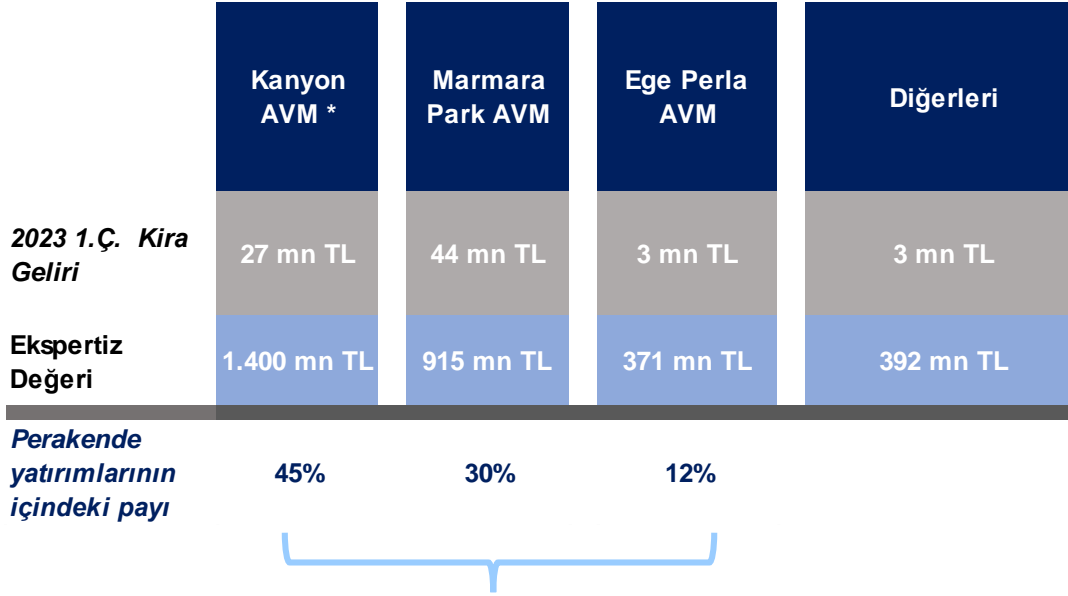


KİRA GELİRİ YARATAN GAYRİMENKULLER



- Toplam ofis yatırımlarının %86'sını temsil ediyor. (7.686 mn TL)
- Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (80 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	8.956
2023 1.Ç. Kira Geliri	85



- Toplam perakende yatırımlarının %87'sini temsil ediyor. (2.686 mn TL)
- Perakende kira gelirlerinin %96'sını temsil ediyor. (74 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	3.078
2023 1.Ç. Kira Geliri	77

*İş GYO'nun %50 payını temsil etmektedir.

GELİŐTİRİLMEKTE OLAN PROJELER

Lokasyon: Ataşehir, İstanbul

Proje Türü: Ofis ve ticari alandan oluşan karma proje

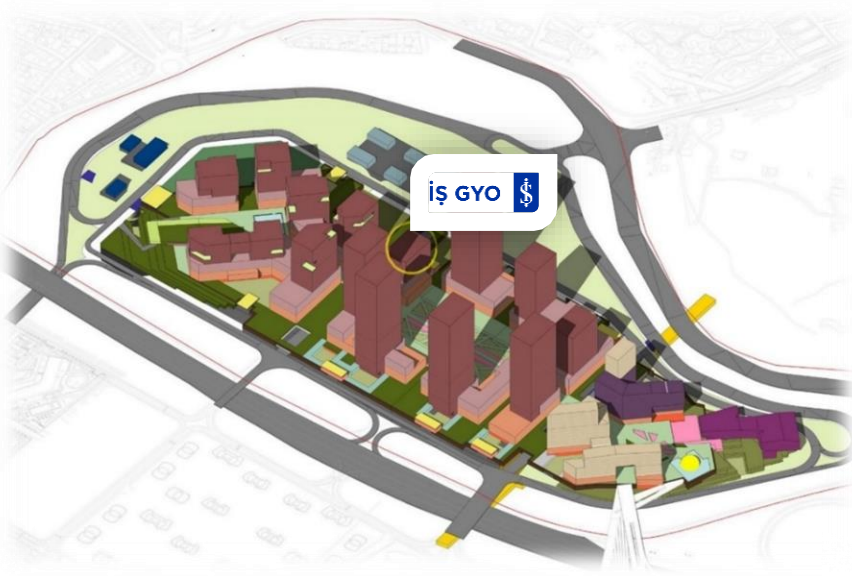
Tahmini kiralanabilir/satılabilir alan: \approx 33 bin m²



Projeksiyon

Tahmini proje geliştirme maliyeti: \approx 103 mn \$*

Tahmini aylık kira geliri beklentisi: 11 mn TL



(*) 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 m^2

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

PLANLANAN PROJELER

➤ Kasaba Modern Projesi



Lokasyon : Ömerli, İstanbul

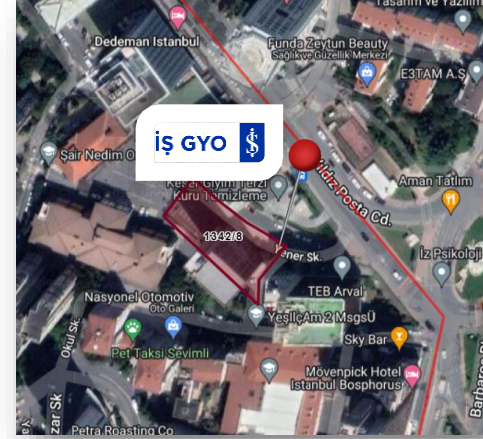
Proje Türü: 165 konut/villa

Alım Tarihi: 2022 & 2023

Arsaların Büyüklüğü: ~81 bin m²

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

➤ Gayrettepe Projesi

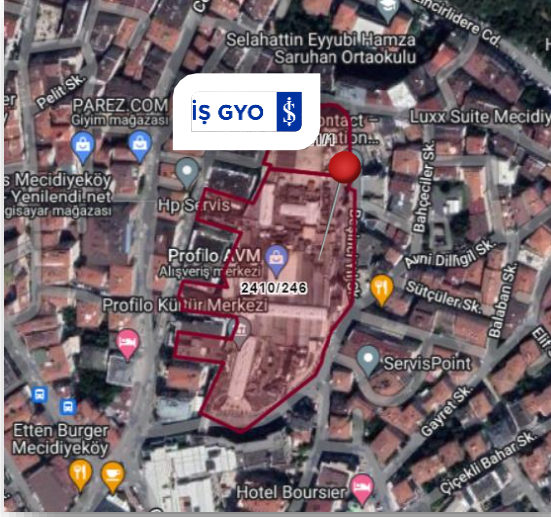


Lokasyon : Gayrettepe, İstanbul

Proje Tipi: Rezidans

Alım Tarihi: Eylül, 2022

➤ Profilo AVM Projesi



Lokasyon: Şişli, İstanbul

Alım Tarihi: Ocak, 2023

Yatırım Modeli: Arsa Payı Karşılığ \ddot{u} Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığ \ddot{u} 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.

KAR DAĞITIMI

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	-	-	-	-	-

FİNANSALLAR

mn TL	31.03.2023	mn TL	31.03.2023
VARLIKLAR	17.771,2	KAYNAKLAR	17.771,2
<i>Dönen Varlıklar</i>	1.634,7	<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	3.828,7
<i>Duran Varlıklar</i>	16.136,6	<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	9,2
		<i>Özkaynaklar</i>	13.933,3

Gelir Tablosu (mn TL)	31.03.2023	31.03.2022
Satış Gelirleri	188,8	139,5
<i>Satışların Maliyeti</i>	33,5	43,9
Brüt Kar/Zarar	155,3	95,6
FVÖK	130,1	88,1
<i>Net Finansman Gideri</i>	111,4	23,4
Net Dönem Karı/Zararı	13,1	66,1
Brüt Kar Marjı	82%	69%
FVÖK Marjı	69%	63%
Net Kar Marjı	7%	47%

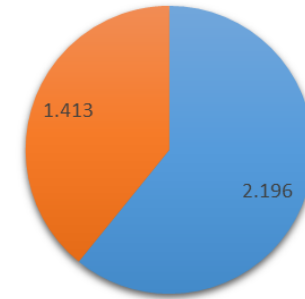


Finansal Borçlar	Ortalama Vade	Tutarı, mn TL
Banka Kredileri	1 ay - 6 ay	2.196
Tahviller	6 ay - 1 yıl	1.413
Toplam		3.609

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

Nakit, mn TL	334
Toplam Finansal Borç, mn TL	3.609
Net Finansal Borç, mn TL	3.275
Toplam Finansal Borç/Aktif	20%

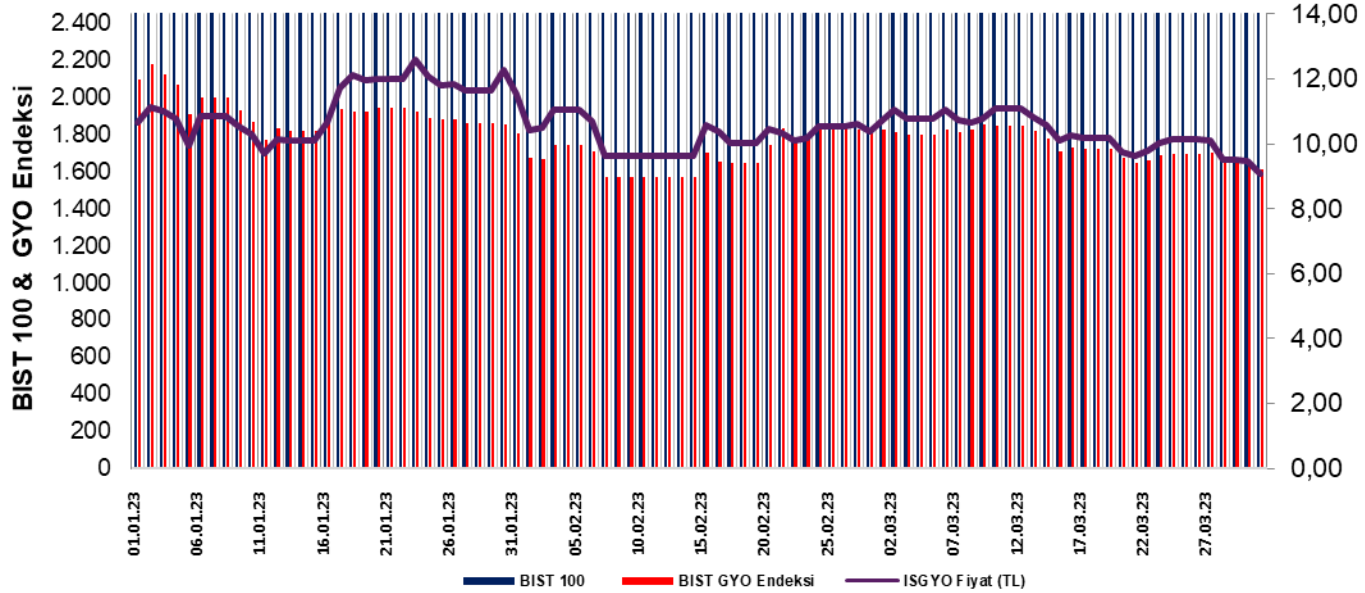
Finansal Borçlar



■ Banka Kredileri ■ Tahviller

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

01.01.2023 - 31.03.2023

BIST 100	-13
XGMYO	-23
ISGYO	-15

31.03.2023

PD/DD	0,62
Ort. günlük iřlem hacmi	350 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

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