

iŖ GYO



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YATIRIMCI SUNUMU

31.03.2024

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

İş GYO Hakkında

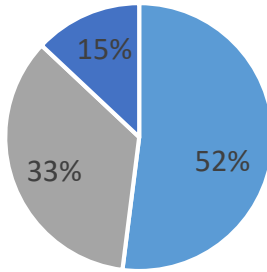
İş GYO, 1999 yılında T. İş Bankası A.Ş.'nin lider sermayedarlığı ile kurulmuştur.

• Piyasa Değeri	14.122 mn TL
• Bilanço Aktif Büyüklüğü	37.392 mn TL
• Bilanço Özkaynak Büyüklüğü	31.001 mn TL
• Gayrimenkul Portföyü	31.239 mn TL
• Kiralanabilir Portföy	21.100 mn TL
• 2024 1.Çeyrek Kira Geliri	307 mn TL

31.03.2024 tarihi itibarıyla GYO sektörünün toplam piyasa değeri ~ 384 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 26.03.2024 tarihli verisine göre

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Neden İş GYO?

Çeşitlendirilmiş gayrimenkul portföyü

Ofis %50, proje %31, perakende %18

Güçlü ve büyüyen kira geliri

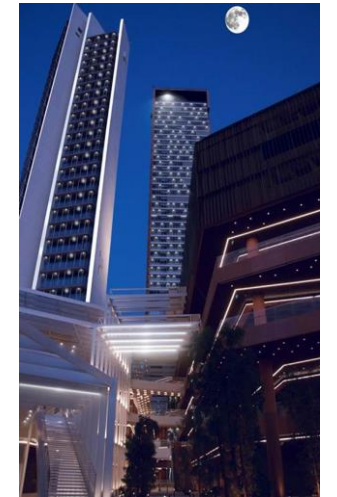
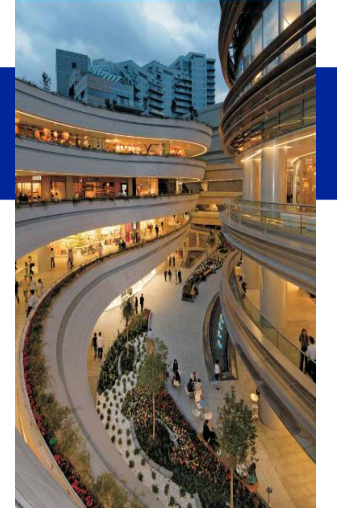
2024 1.Çeyrek kira geliri ~ 307 mn TL

Finansal anlamda güçlü kiracılar & uzun vadeli kira sözleşmeleri

Kira geliri içindeki İş Grubu payı %40

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

Güçlü sermaye yapısı



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

İŞ GYO



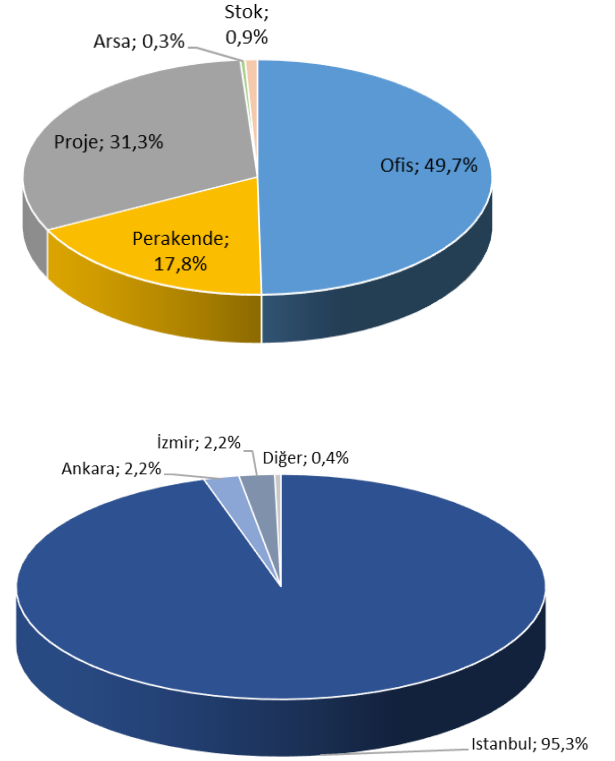
Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Gayrimenkul Portföyü

Gayrimenkul Portföy Büyüklüğü

	mn TL	% Payı
Ofis	15.534	49,7%
Perakende	5.566	17,8%
Toplam	21.100	67,5%
Proje	9.771	31,3%
Arsa	101	0,9%
Stok	267	0,3%
Toplam	31.239	100%

Kira Portföyü



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

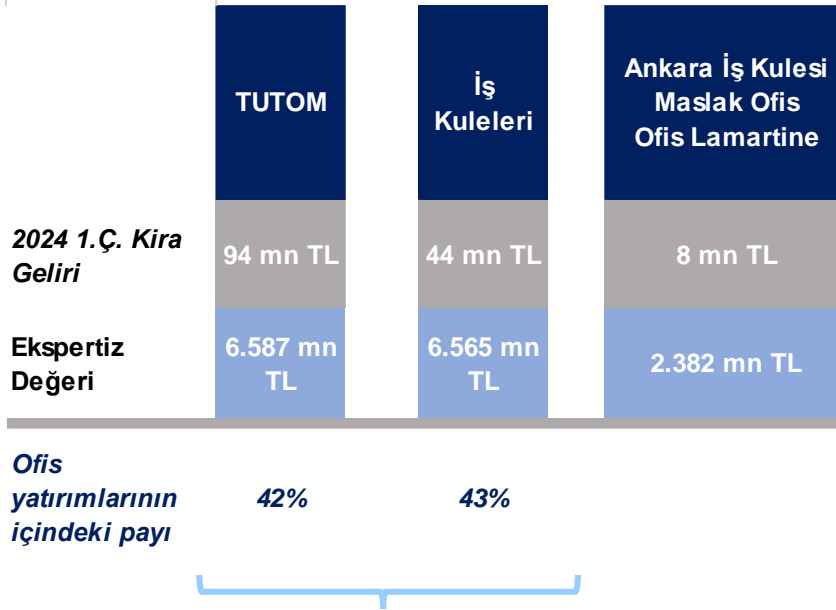
KİRA GELİRİ YARATAN
GAYRİMENKULLER

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Ofis Yatırımları

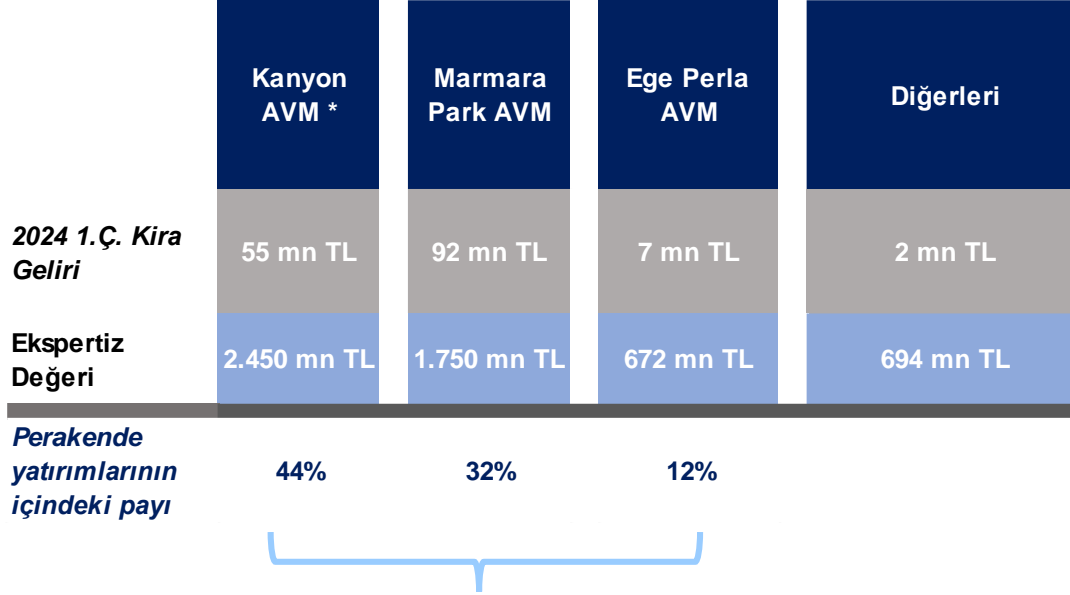


Toplam ofis yatırımlarının %85'ini temsil ediyor. (13.152 mn TL)

Ofis kira gelirlerinin %94'ünü temsil ediyor. (138 mn TL)

Ofis Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	15.534
2024 1.Ç. Kira Geliri	146

Perakende Yatırımları



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

Perakende kira gelirlerinin %99'unu temsil ediyor. (154 mn TL)

Perakende Portföyü	mn TL
Toplam Ekspertiz Değeri	5.566
2024 1.Ç. Kira Geliri	156

*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*: ≈ 110 mn \$

Tahmini yıllık kira geliri beklentisi:** 9,7 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: 78 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 50% mülkiyeti ISGYO'ya aittir.*

***Arsa, finansman maliyeti ve KDV hariç*



Kasaba Modern Projesi



Lokasyon : Ömerli, İstanbul

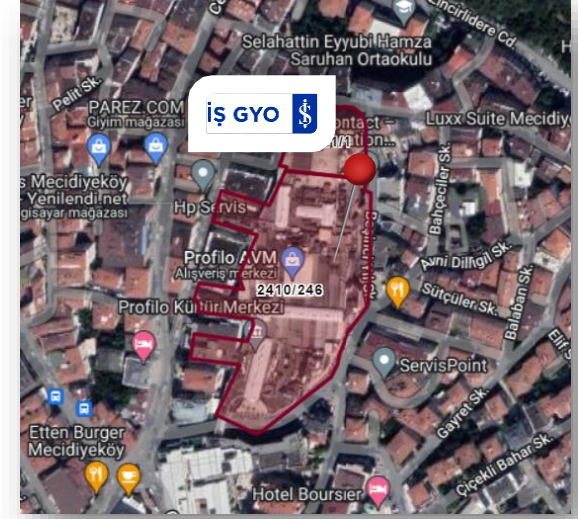
Arsa Alanı : ~ 73 bin m²

Proje türü : 165 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

Profilo Konut 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: 65 milyon USD+KDV

Tuzla Konut Projesi



Lokasyon : Tuzla, İstanbul

Arsa Alanı : ~ 59 bin m²

Proje türü : 1.100 ünitelerden oluşan konut projesi

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

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

PLANLANAN PROJELER

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Balmumcu Konut Projesi

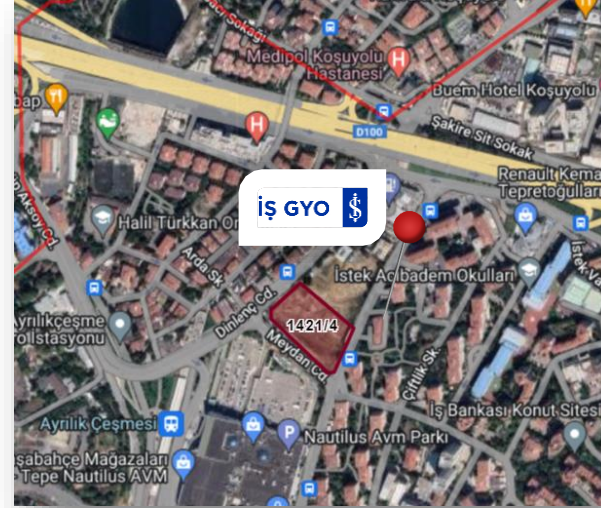


Lokasyon : Gayrettepe, İstanbul

Proje Tipi: Rezidans (70 ünite)

Arsa Dahil Yatırım Maliyeti: 23 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 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'da 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	31.03.2024
VARLIKLAR	37.392,4
<i>Dönen Varlıklar</i>	4.179,5
<i>Duran Varlıklar</i>	33.212,9

mn TL	31.03.2024
KAYNAKLAR	37.392,4
<i>Kısa Vadeli Yükümlülükler</i>	4.505,7
<i>Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>	1.885,2
<i>Özkaynaklar</i>	31.001,6

Gelir Tablosu (mn TL)	31.03.2024	31.03.2023
Satış Gelirleri	355,1	325,9
<i>Satışların Maliyeti</i>	58,6	67,0
Brüt Kar/Zarar	296,4	258,9
FVÖK	-175,6	162,9
<i>Net Finansman Gideri</i>	-596,8	-371,9
<i>Parasal Kazanç/Kayıp</i>	667,8	805,5
Net Dönem Karı/Zararı	-103,7	585,3
Brüt Kar Marjı	83%	79%
FVÖK Marjı	a.d.	50%
Net Kar Marjı	a.d.	180%

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

Borçlanma & Nakit Durumu

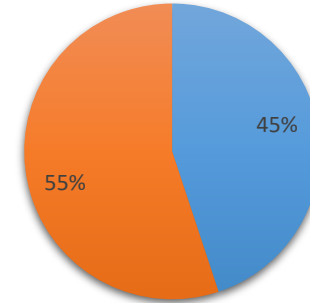


Finansal Borçlar	Ortalama Maliyet %	Tutarı, mn TL
Banka Kredileri	46-53%	2.207
Tahvil & Bonolar	39-47%	2.708
Toplam		4.915

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

Nakit, mn TL	557
Toplam Finansal Borç, mn TL	4.915
Net Finansal Borç, mn TL	4.358
Toplam Finansal Borç/Aktif	13%

Finansal Borç



■ Banka Kredileri ■ Tahvil & Bonolar

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

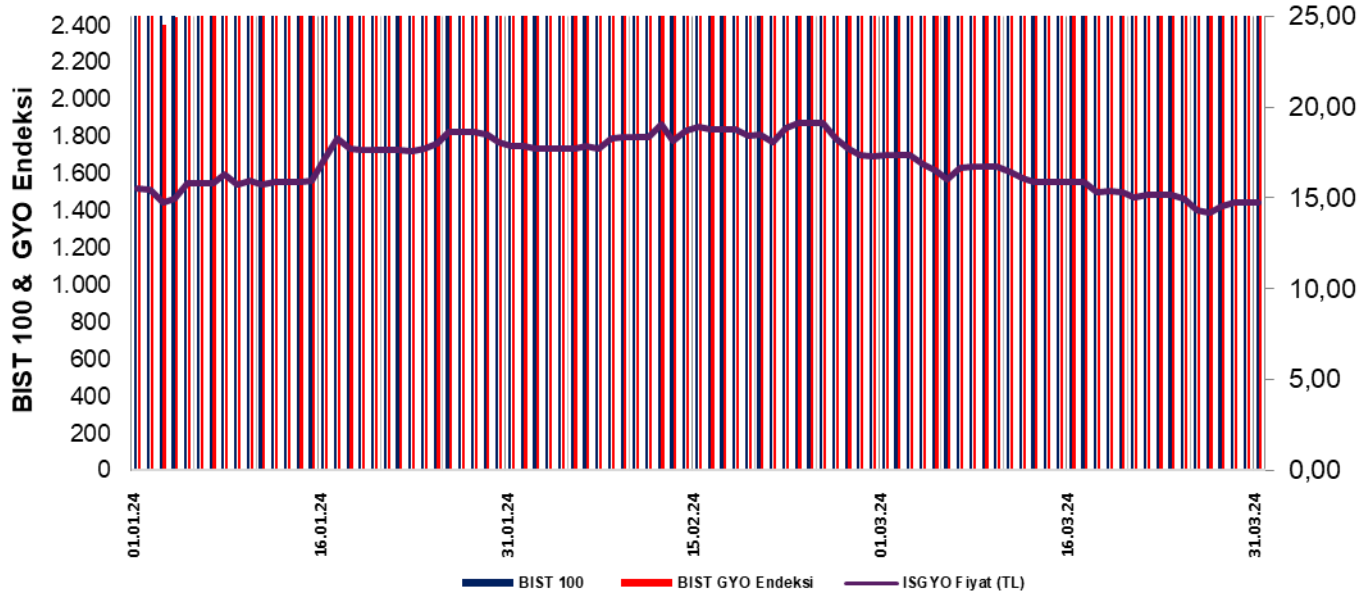
İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

Fiyat – Endeks Değişimi

BIST 100, GYO Endeksi & ISGYO Fiyat (TL)



Fiyat - Endeks Getiri (%)

01.01.2024 - 31.03.2024	
BIST 100	22
XGMYO	13
ISGYO	-5

31.03.2024

PD/DD	0,52
Ort. günlük işlem hacmi	268 mn TL

Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik



Ayşegül Şahin Kocameşe

Genel Müdür Yardımcısı

Telefon : 0 850 724 23 50

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

Gökhan Bayakır

Uzman

Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik

Telefon : 0 850 724 23 50

E-posta : gokhan.bayakir@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