

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU

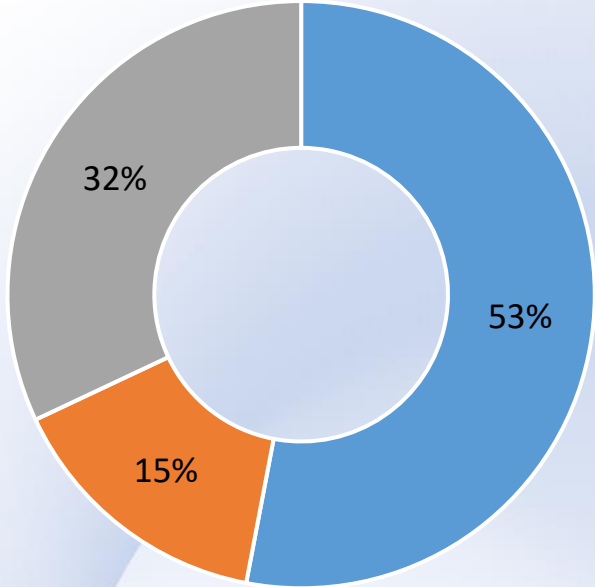
2025 – 3. Çeyrek

İŞ GYO



## ORTAKLIK YAPISI

■ İş Bankası ■ İş Bankası Grup Şirketleri ■ Diğer



Sermayenin yaklaşık %68'i İş Bankası & Grup Şirketlerinden oluşmaktadır.

Piyasa Değeri  
18 Milyar TL

Gayrimenkul Portföyü  
50 Milyar TL

Aktif Büyüklüğü  
56 Milyar TL

Kiralanabilir Portföy  
38 Milyar TL

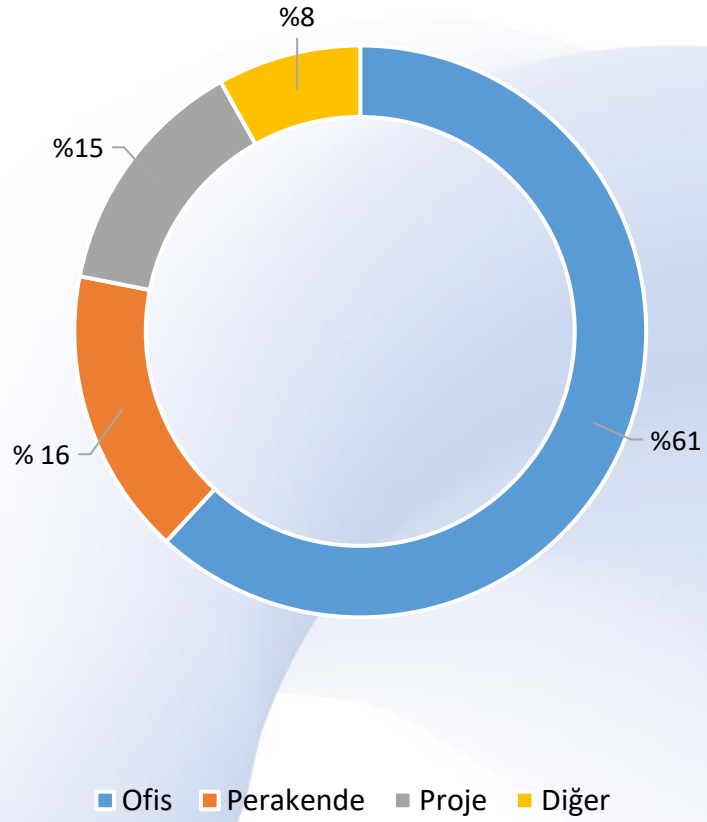
Özkaynak Büyüklüğü  
49 Milyar TL

Kira Geliri  
(9A 2025)  
1.3 Milyar TL

# BİR BAKIŞTA İŞ GYO



## ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



Çeşitlendirilmiş  
Gayrimenkul Portföyü

Finansal Olarak Güçlü  
Kiraçılar

Güçlü Sermaye Yapısı



# GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

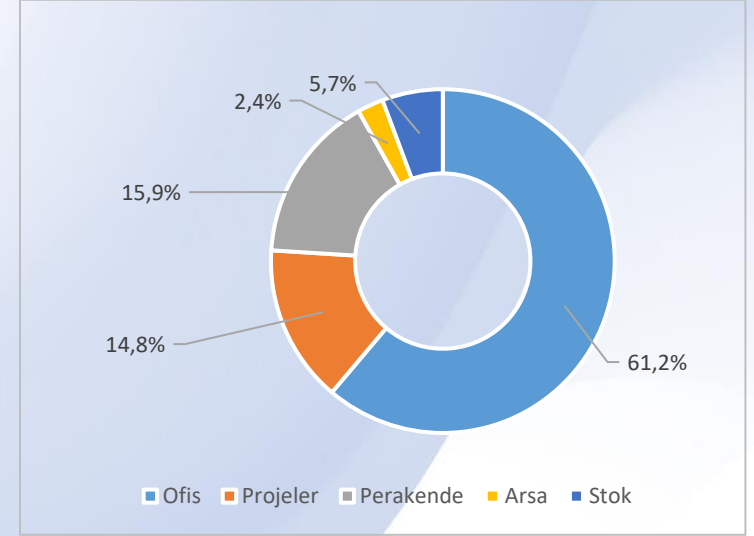
# GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

	Mn TL	% PAYI
OFİS	30.404	61,2%
PERAKENDE	7.877	15,9 %
PROJELER	7.374	14,8%
ARSA	1.216	2,4%
STOKLAR	2.838	5,7%
<b>TOPLAM</b>	<b>49.708</b>	<b>100%</b>

Kira Geliri Yaratıcı Gayrimenkul Portföyü

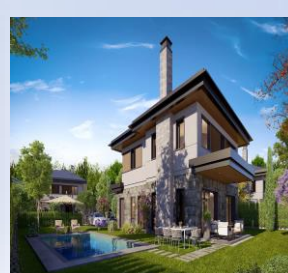
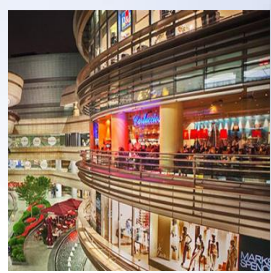
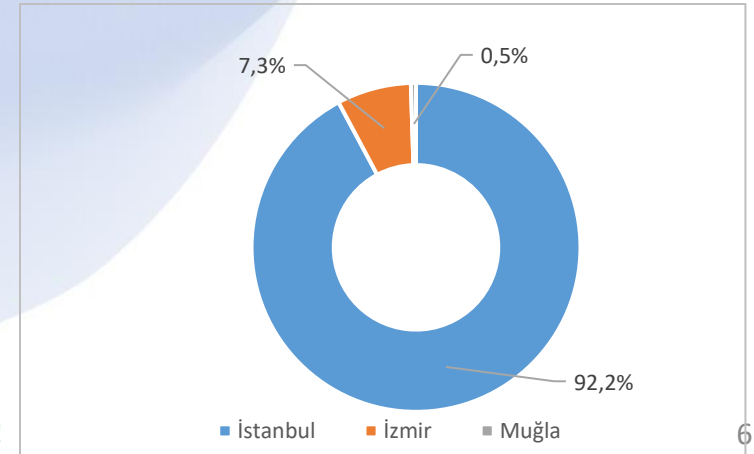
## GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

### DAĞILIMI



## GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

### COĞRAFİ DAĞILIMI



# OFİS YATIRIMLARI



## TUTOM

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

## İŞ KULELERİ

Kule 2-3 ve Şube Binası

Ofis Lamartine & Maslak Ofis

## İÇERENKÖY BİNALARI

## İZMİR KONAK BİNASI

## PARMAKKAPI BİNASI

2025 9 Aylık Kira Geliri

406 Mn TL

391 Mn TL

16 Mn TL

6 Mn TL

36 Mn TL

7 Mn TL

Ekspertiz Değeri

12.566 Mn TL

12.757 Mn TL

3.078 Mn TL

365 Mn TL

1.039 Mn TL

600 Mn TL

Ofis Yatırımları İçindeki Değer Bazında % Payı

41%

42%

10%

1%

4%

2%

Toplam Ofis Portföyü

30.404 Mn TL



## KANYON\*

2025 9  
Aylık  
Kira Geliri

291 Mn TL

Ekspertiz  
Değeri

4.983 Mn TL

Perakende  
Yatırımları  
İçindeki Değer  
Bazında % Payı

63%



## EGE PERLA

2025 9  
Aylık  
Kira Geliri

47 Mn TL

Ekspertiz  
Değeri

1.585 Mn TL

20%

## DİĞER AVM/ÇARŞILAR

- KULE ÇARŞI
- TUZLA MEYDAN
- MALLMARINE

## DİĞER

2025 9  
Aylık  
Kira Geliri

48 Mn TL

Ekspertiz  
Değeri

1.309 Mn TL

17%



TUZLA MEYDAN ÇARŞI



MALLMARINE

Toplam Perakende  
Portföyü

7.876 Mn TL

# KONUT PROJELERİ



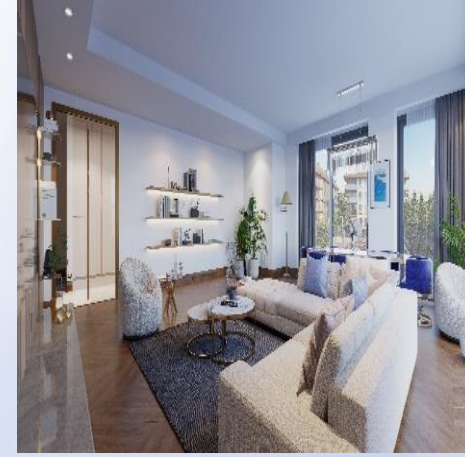
**KONUM**  
ALTUNİZADE, İSTANBUL

**PROJE TÜRÜ:**  
KONUT PROJESİ

**TOPLAM SATILABİLİR ALAN:**  
35.800 m<sup>2</sup>

**GELİŞTİRME MALİYETİ\*:**  
96 Mn USD

**KONUT SAYISI: 98**  
**SATILAN KONUT SAYISI: 59**



\*Arsa Dahil

# DEVAM EDEN PROJELER

İŞ GYO



# KASABA MODERN PROJESİ



İŞ GYO

**KONUM**  
ÖMERLİ, İSTANBUL

**KONUT SAYISI**  
165 VİLLA

**PROJE TÜRÜ**  
VİLLA

**TOPLAM ARSA ALANI**  
138.000 m<sup>2</sup>

**TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ (ETAP 1 – ETAP 2)**  
\$ 140 Mn

**YATIRIM MODELİ**  
44% İSGYO  
56% TECİM  
HASILAT VE MALİYET PAYLAŞIM MODELİ

# KASABA MODERN PROJESİ

## I. ETAP



KONUT SAYISI: 61 VİLLA  
SATILAN KONUT SAYISI: 13

TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ  
\$ 80 Mn (Arsa Dahil)

1. ETAP İNŞAAT ALANI:  
20.789 m<sup>2</sup>

SATILABİLİR ALAN  
19.000 m<sup>2</sup>

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ  
%70

KASABA  
modern



## II. ETAP



KONUT SAYISI  
44 VİLLA

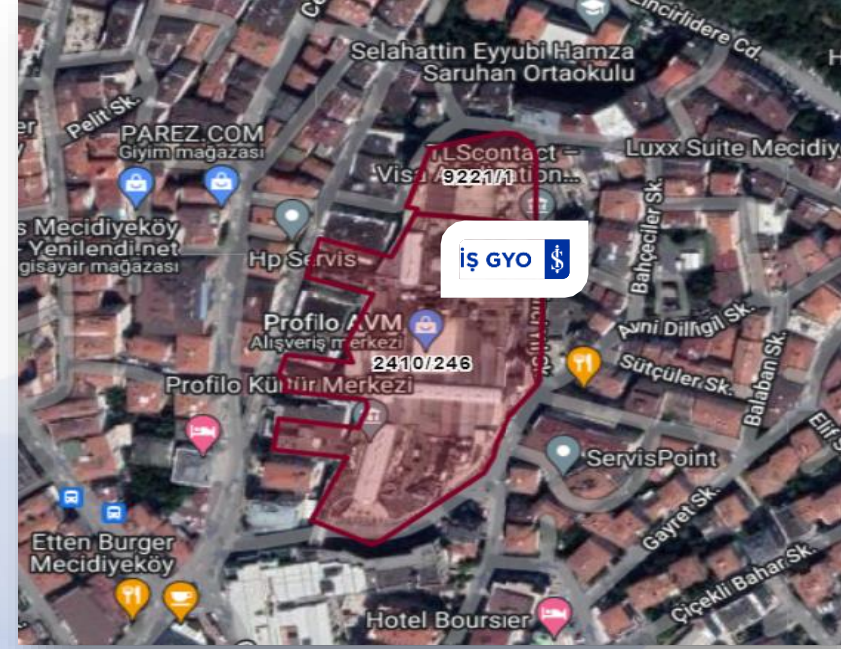
TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ  
\$ 59 Mn (Arsa Dahil)

2. ETAP İNŞAAT ALANI:  
13.000 m<sup>2</sup>

SATILABİLİR ALAN  
13.000 m<sup>2</sup>

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ  
%40

# PROFİLO KONUT PROJESİ



## YATIRIM MODELİ

Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı.  
Proje Artış İnşaat tarafından geliştirilecektir.

## İŞ GYO ASGARİ HASILAT PAYI TUTARI

65 Mn USD + KDV

Yaklaşık 313 Ünitelik Konut Projesi

## İŞ GYO HASILAT PAYI ORANI

40%.

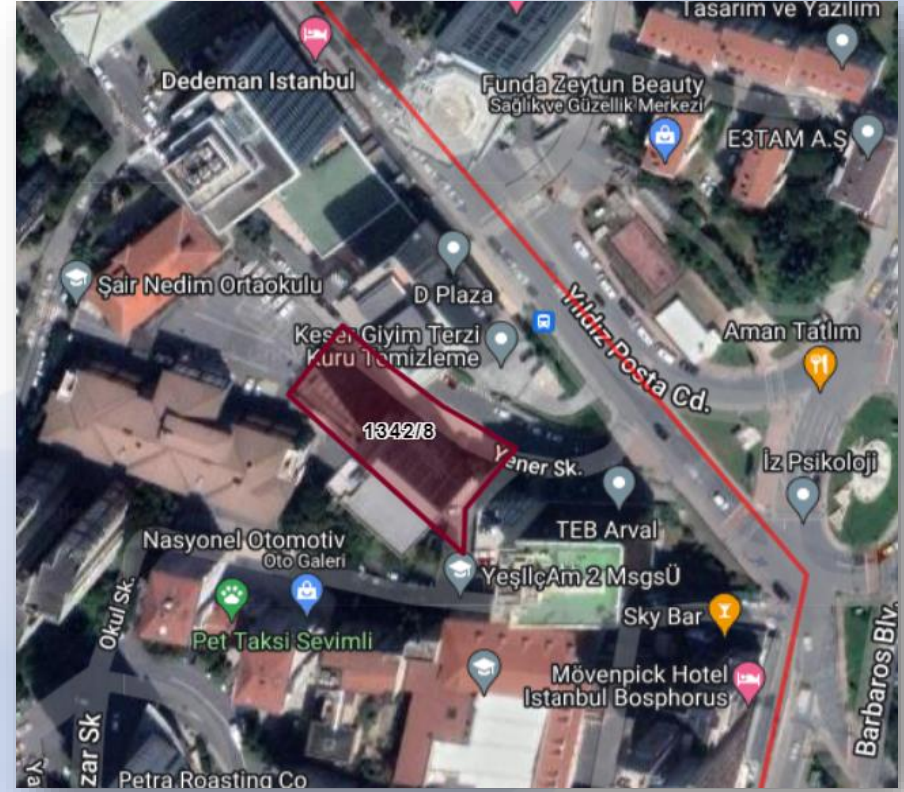
# BALMUMCU PROJESİ



**KONUM**  
GAYRETTEPE, İSTANBUL

67 ADET KONUT  
6 ADET TİCARİ

**TOPLAM İNŞAAT ALANI:**  
11.045 m2



**PROJE TÜRÜ**  
RESIDENCE PROJESİ

**TAHMINİ GELİŞTİRME MALİYETİ**  
27 Mn USD (Arsa Dahil)

# PLANLANAN PROJELER

# TUZLA KONUT PROJESİ



**KONUM**  
TUZLA, İSTANBUL

**TOPLAM ARSA ALANI**  
~ 60.000 m<sup>2</sup>



**YATIRIM MODELİ**  
Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı  
Yüklenici: Yapıtaş İnşaat (Akgün Grup) & Misk İnşaat

**İŞ GYO HASILAT PAYI ORANI**  
35%.

# FİNANSALLAR

## BİLANÇO 30.09.2025

VARLIKLAR (Mn TL)		KAYNAKLAR (Mn TL)	
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>4.348</b>	<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>1.886</b>
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>51.572</b>	<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>5.224</b>
		<b>Özkaynaklar</b>	<b>48.810</b>
	<b>55.920</b>		<b>55.920</b>

30.09.2025

ÖZKAYNAKLAR/TOPLAM VARLIKLAR

87%

TOPLAM BORÇLAR/TOPLAM VARLIKLAR

13%

FİNANSAL BORÇLAR /TOPLAM VARLIKLAR

2%

## MARJLAR

30.09.2024

30.09.2025

BRÜT KAR MARJİ

37%

54%

FVÖK MARJİ

102%

56%

NET KAR MARJİ

88%

a.d

GELİR TABLOSU (Mn TL)	30.09.2025	30.09.2024
<b>Hasılat</b>	<b>2.340</b>	<b>3.655</b>
<i>Satışların Maliyeti</i>	<i>-1.084</i>	<i>-2.306</i>
<b>Brüt Kar/zarar</b>	<b>1.255</b>	<b>1.349</b>
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>1.301</b>	<b>3.732</b>
<i>Net Finansman Gideri</i>	<i>-521</i>	<i>-2.558</i>
<i>Parasal Kayıp/Kazanç</i>	<i>-607</i>	<i>2.026</i>
<i>Ertelenmiş Vergi Geliri</i>	<i>-987</i>	<i>-</i>
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>	<b>-253</b>	<b>3.206</b>

### Notlar:

- 30.09.2025 dönemi itibarıyla toplam 2.340 mn TL olan toplam hasılatın;
  - Yaklaşık %54'ü kira gelirlerinden (1.260 mn TL)
  - Yaklaşık %43'ü (996 mn TL) Litus İstanbul ve Manzara Adalar'ın konut satışlarından elde edilmiştir.
- Cari dönem içerisinde Şirketin,
  - Brüt karı "1.255 mn TL"
  - Esas faaliyet karı "1.301 mn TL" olarak gerçekleşmiştir.
  - Enflasyon düzeltmesi sonucunda yaklaşık "607 mn TL" parasal kayıp oluşurken, cari dönemde gerçekleşen finansman gideri 1.111 mn TL, finansman geliri ise 590 mn TL'dir.

# FİNANSAL BORÇ VE NAKİT POZİSYONU

## FİNANSAL BORÇ YAPISI (30.09.2025)

BANKA KREDİLERİ

TAHVİL & BONOLAR

TOPLAM FİNANSAL BORÇ

1.065 Mn TRY

Bulunmamaktadır.

1.065 Mn TRY

NET FİNANSAL BORÇ

314 Mn TRY

MALİYETİ: %43-%48

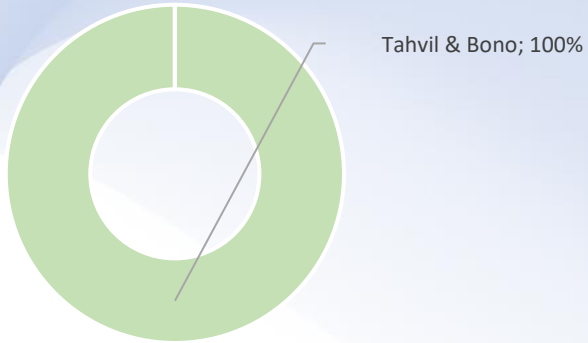
TOPLAM FİNANSAL  
BORÇ/VARLIKLAR

2%

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

751 Mn TRY

Finansal Borç Dağılımı



Şirketin döviz cinsinden borcu bulunmamaktadır.

 SAHA

Short Term National Rating:  
**(TR) A1+**  
Outlook: Stable

Long Term National Rating:  
**(TR) AA**  
Outlook: Stable

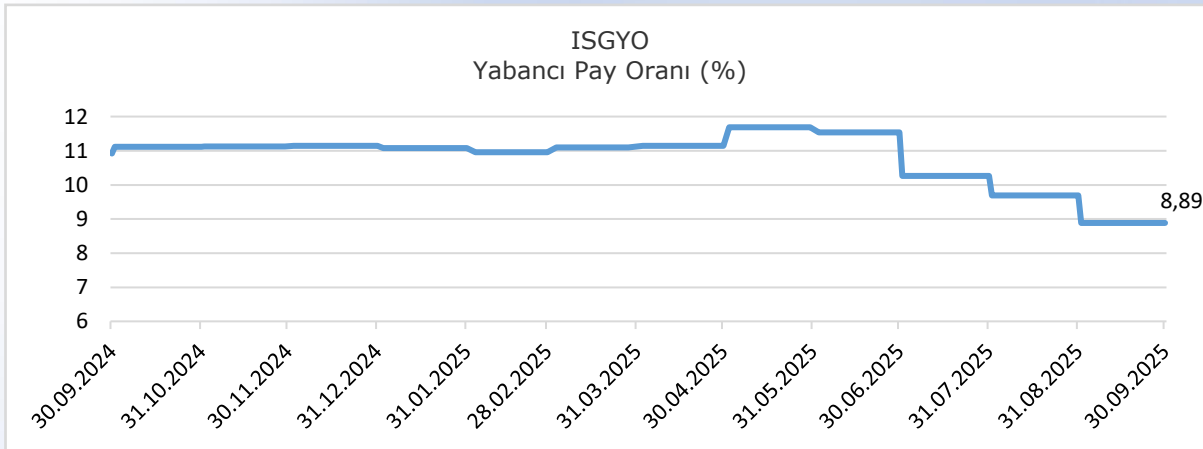
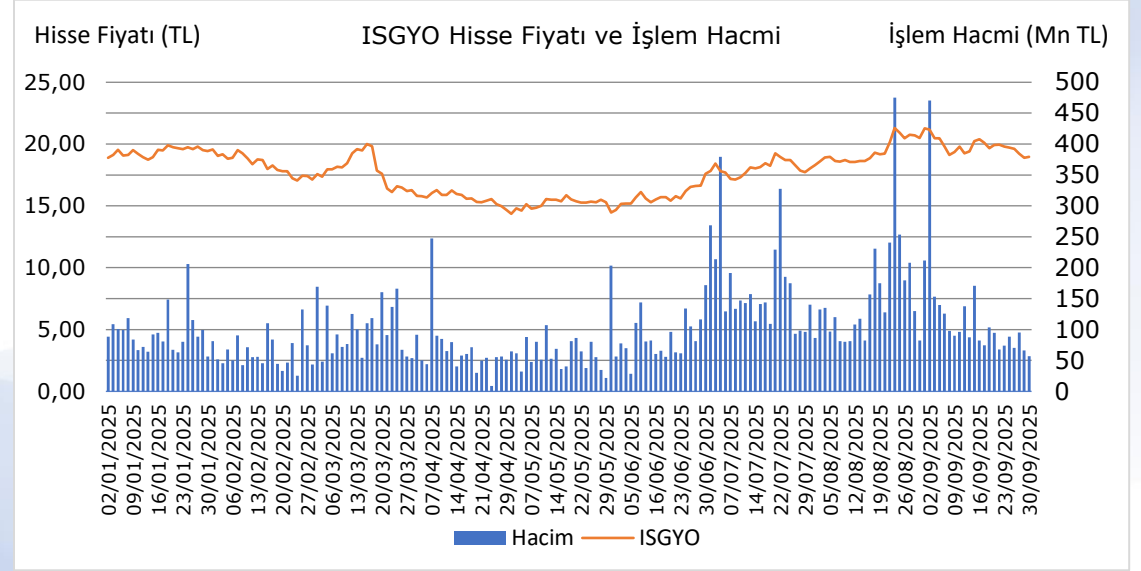
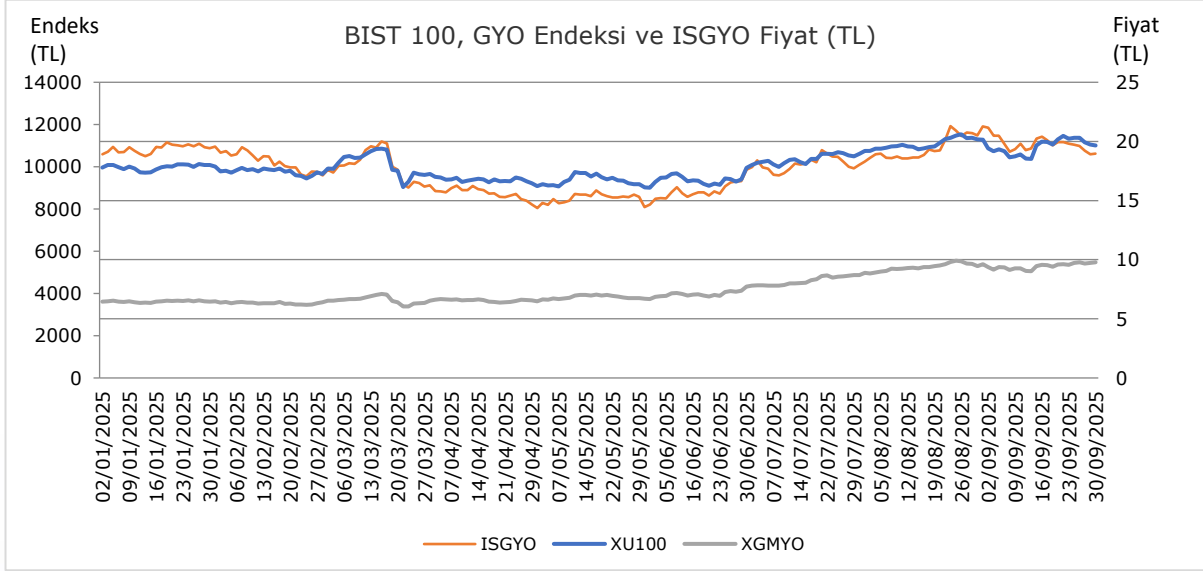
# HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

# HİSSE SENEDİ VE ENDEKS PERFORMANSI



Getiri (%)			
Dönem	ISGYO	XU100	XGMYO
2024	20,95	31,60	46,49
9A2025	1,1	12,0	52,9

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (Mn TL)	Dönem Sonu İtibarıyla Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2024	160	18,76
Ocak-Eylül 2025	104,2	18,97

**Ayşegül Şahin Kocameşe**

**Genel Müdür Yardımcısı**

**Telefon :** 0 850 724 23 50

**E-mail :** [aysegul.sahin@isgyo.com.tr](mailto:aysegul.sahin@isgyo.com.tr)

**Mehmet Erdem Aykın**

**Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik Müdürü**

**Telefon :** 0850 724 23 50

**E-mail:** [mehmet.aykin@isgyo.com.tr](mailto:mehmet.aykin@isgyo.com.tr)

**Selim Can Zöhre**

**Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik Uzman Yardımcısı**

**Telefon :** 0850 724 23 50

**E-mail:** [selim.zohre@isgyo.com.tr](mailto:selim.zohre@isgyo.com.tr)

## ÇEKİNCE

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](mailto:investorrelations@isgyo.com.tr)

# TEŐEKKÜRLER

İŐ GYO

