

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU

2025 – 1. Çeyrek

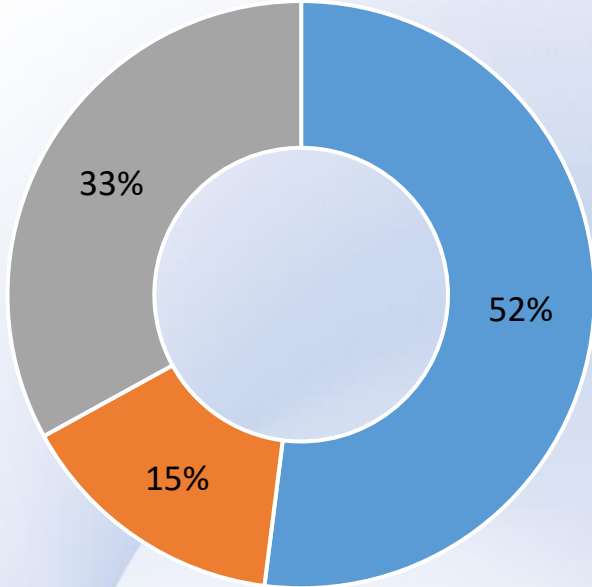
İŞ GYO



BİR BAKIŞTA İŞ GYO

ORTAKLIK YAPISI

■ İş Bankası ■ İş Bankası Grup Şirketleri ■ Diğer



Sermayenin yaklaşık %67'si İş Bankası & Grup Şirketlerinden oluşmaktadır.

Piyasa Değeri
15.6 Milyar TL

Gayrimenkul Portföyü
42 Milyar TL

Aktif Büyüklüğü
51.9 Milyar TL

Kiralanabilir Portföy
32.7 Milyar TL

Özkaynak Büyüklüğü
42.2 Milyar TL

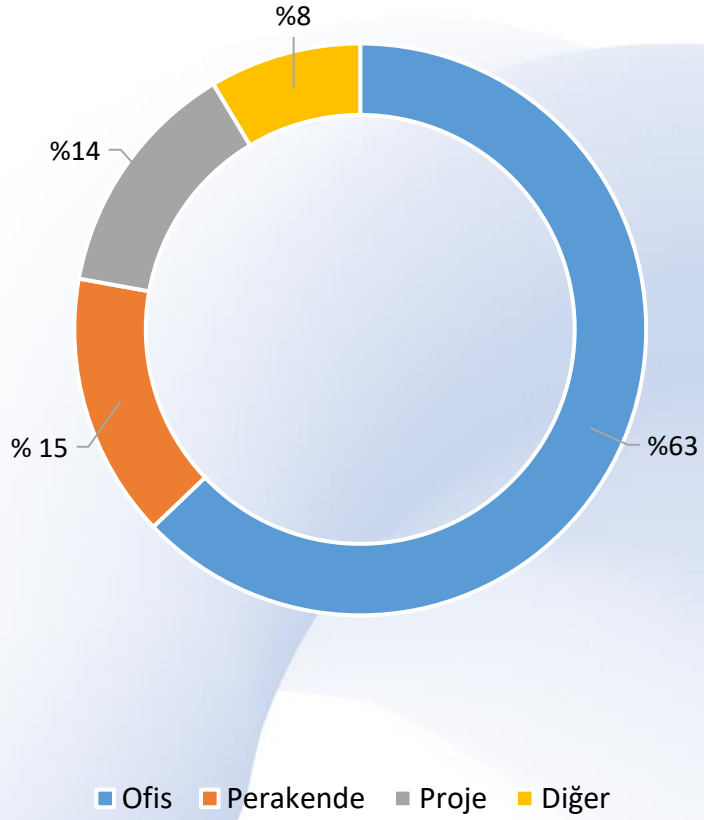
Kira Geliri
(1Ç 2025)
360.6 Milyon TL

BİR BAKIŞTA İŞ GYO



İŞ GYO YATIRIMLARI

ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ GAYRİMENKUL
PORTFÖYÜ



Çeşitlendirilmiş
Gayrimenkul Portföyü

Finansal Olarak Güçlü
Kiraçılar

Güçlü Sermaye Yapısı



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

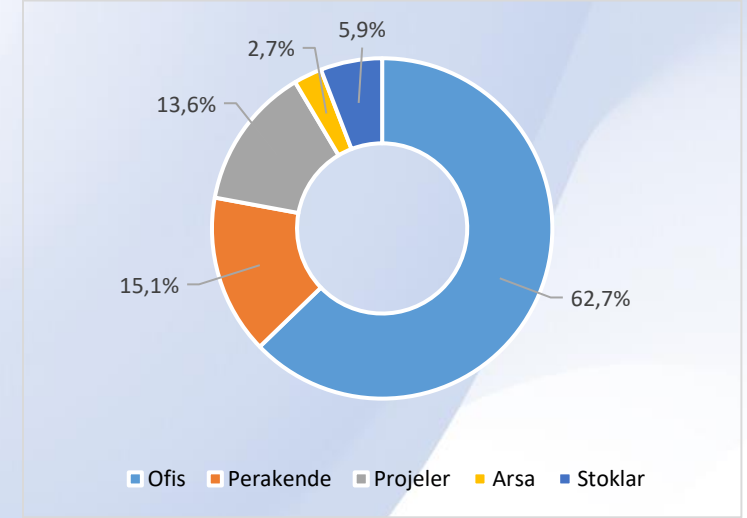
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

	Mn TL	% PAYI
OFİS	26.342	62,7%
PERAKENDE	6.351	15,1 %
PROJELER	5.688	13,6%
ARSA	1.127	2,7%
STOKLAR	2.457	5,9%
TOPLAM	41.966	100%

Kira Geliri Yaratıcı
Gayrimenkul Portföyü

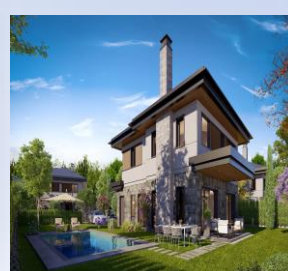
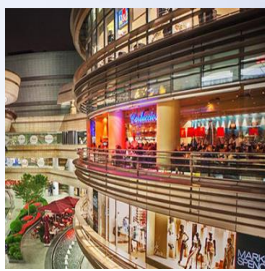
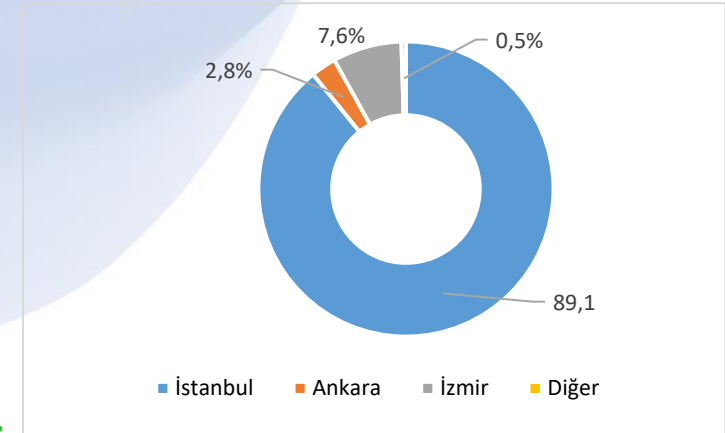
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

COĞRAFİ DAĞILIMI



OFİS YATIRIMLARI



TUTOM

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

İŞ KULELERİ

Kule 2-3 ve Banka Şubesi

Ankara İş Kulesi

Ofis Lamartine Maslak Ofis

2025 1.
Çeyrek
Kira Geliri

127 Mn TL

2025 1.
Çeyrek
Kira Geliri

116 Mn TL

2025 1.
Çeyrek
Kira Geliri

8,5 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

10.450 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

10.791 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

3.783 Mn TL

Ofis Yatırımları
İçindeki Değer
Bazında % Payı

40%

41%

14%

Toplam Ofis
Portföyü

26.342 Mn TL

OFİS YATIRIMLARI



İÇERENKÖY BİNALARI

EKSPERTİZ DEĞERİ
338 Mn TL

Yıllık Kira Beklentisi: 20 Mn TL



İZMİR HİZMET BİNASI

EKSPERTİZ DEĞERİ
980 Mn TL

Yıllık Kira Beklentisi: 59 Mn TL

PERAKENDE YATIRIMLARI



KANYON*

2025 1.
Çeyrek
Kira Geliri

84 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

4.017 Mn TL

Perakende
Yatırımları
İçindeki Değer
Bazında % Payı

61%



EGE PERLA

2025 1.
Çeyrek
Kira Geliri

11 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

1.250 Mn TL

20%

DİĞER AVM/ÇARŞILAR

- KULE ÇARŞI
- TUZLA MEYDAN
- MALLMARINE

DİĞER

2025 1.
Çeyrek
Kira Geliri

13 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

1.084 Mn TL

17%



TUZLA MEYDAN ÇARŞI



MALLMARINE

Toplam Perakende
Portföyü

6.351 Mn TL



KONUM
ALTUNİZADE, İSTANBUL

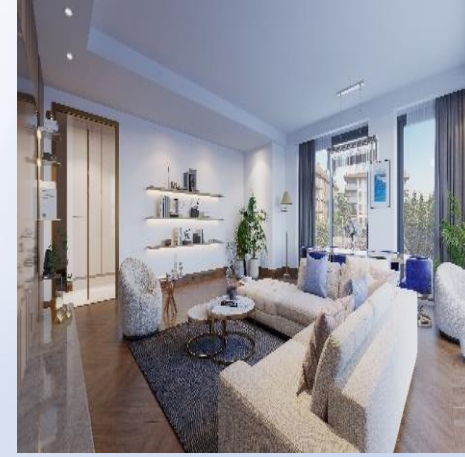
PROJE TÜRÜ:
KONUT PROJESİ

TOPLAM SATILABİLİR ALAN:
35.800 m2

GELİŞTİRME MALİYETİ*:
96 Mn USD

KONUT SAYISI: 98
SATILAN KONUT SAYISI: 57
(Mart 2025 itibarıyla)

YATIRIM MODELİ:
TECİM İLE 50%-50% HASILAT VE
MALİYET PAYLAŞIMI



*Arsa Dahil

DEVAM EDEN PROJELER

KASABA MODERN PROJESİ



İŞ GYO



KONUM
ÖMERLİ, İSTANBUL

KONUT SAYISI
165 VİLLA

PROJE TÜRÜ
VİLLA

TOPLAM ARSA ALANI
138.000 m2

TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ
\$ 210 Mn (Arsa Dahil)

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



KASABA MODERN PROJESİ

I. ETAP



KONUT SAYISI
61 VİLLA

TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ
\$ 80 Mn (Arsa Dahil)

1. ETAP İNŞAAT ALANI:
20.789 m2

SATILABİLİR ALAN
19.000 m2

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ
%52



II. ETAP



KONUT SAYISI
44 VİLLA

TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ
\$ 59 Mn (Arsa Dahil)

2. ETAP İNŞAAT ALANI:
13.000 m2

SATILABİLİR ALAN
13.000 m2

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ
%23

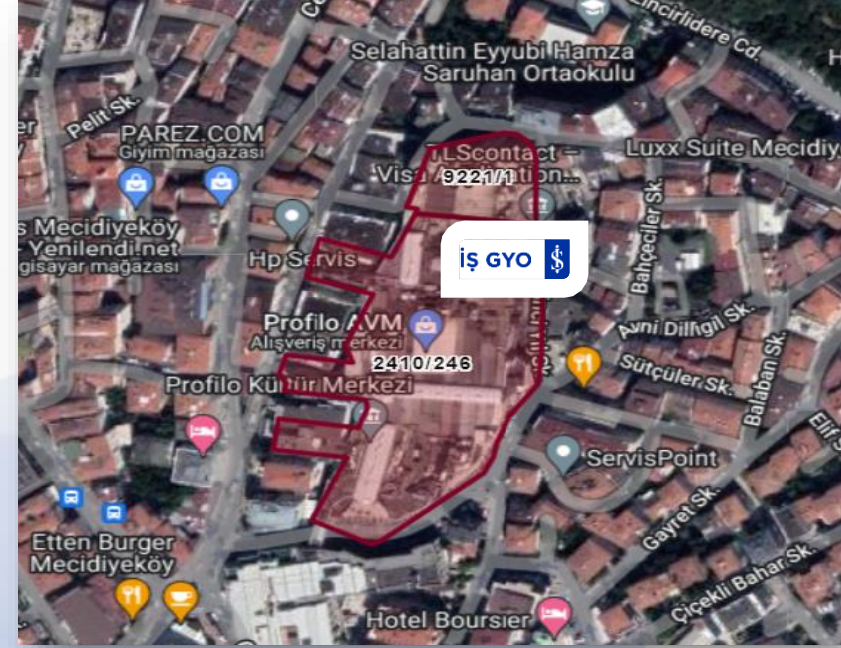
PROFİLO KONUT PROJESİ



YATIRIM MODELİ

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

Yaklaşık 313 Ünitelik Konut Projesi



İŞ GYO ASGARİ HASILAT PAYI TUTARI

65 Mn USD + KDV

İŞ GYO HASILAT PAYI ORANI

40%.

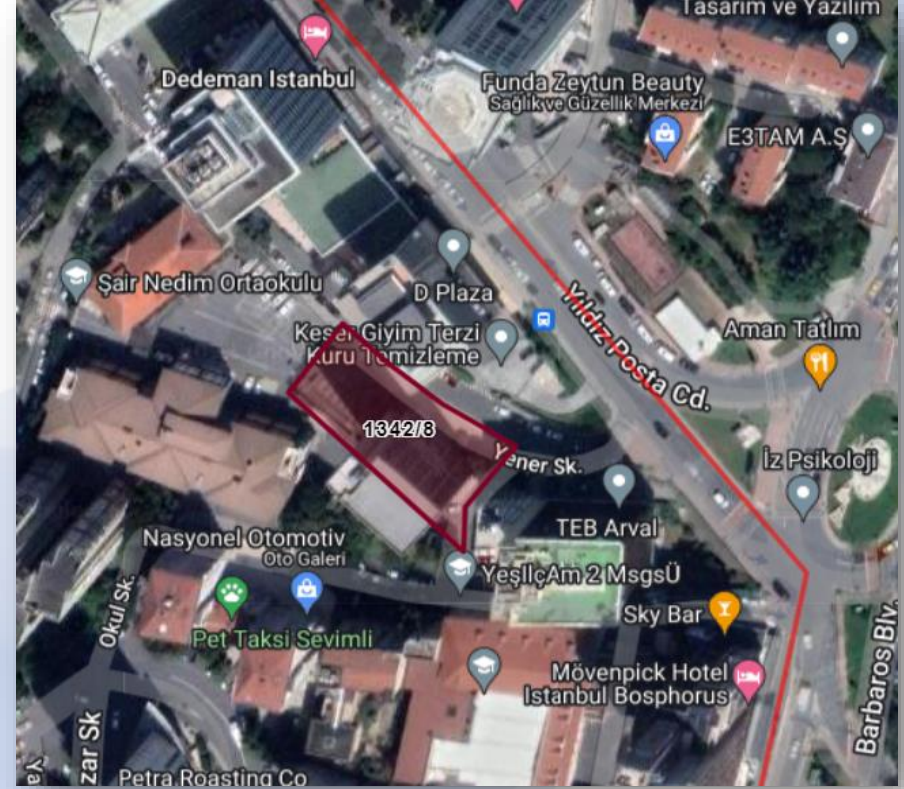
BALMUMCU PROJESİ



KONUM
GAYRETTEPE, İSTANBUL

67 ADET KONUT
6 ADET TİCARİ

TOPLAM İNŞAAT ALANI:
11.045 m2



PROJE TÜRÜ
RESIDENCE PROJESİ

TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ
30 Mn USD (Arsa Dahil)

PLANLANAN PROJELER

TUZLA KONUT PROJESİ



KONUM
TUZLA, İSTANBUL

TOPLAM ARSA ALANI
~ 60.000 m²



PROJE TÜRÜ
1.115 ÜNİTEDEN OLUŞAN KONUT PROJESİ

FİNANSALLAR

FİNANSALLAR

BİLANÇO		31.03.2025	
VARLIKLAR (Mn TRY)	51.871	KAYNAKLAR	51.871
Dönen Varlıklar	6.981	Kısa Vadeli Yükümlülükler	6.394
Duran Varlıklar	44.890	Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.309
		Özkaynaklar	42.168

31.03.2025

ÖZKAYNAKLAR/TOPLAM VARLIKLAR

81%

TOPLAM BORÇLAR/TOPLAM VARLIKLAR

12%

FİNANSAL BORÇLAR /TOPLAM VARLIKLAR

8%

MARJLAR

31.03.2024

31.03.2025

BRÜT KAR MARJİ

81%

49%

FAVÖK MARJİ

a.d.

a.d.

NET KAR MARJİ

a.d.

a.d.

GELİR TABLOSU (Mn TL)	31.03.2025	31.03.2024
Hasılat	740	437
Satışların Maliyeti	-381	-81
Brüt Kar/zarar	359	356
Esas Faaliyet Karı	-240	-296
Net Finansman Gideri	-315	-771
Parasal Kayıp/Kazanç	-606	922
Ertelenmiş Vergi Geliri	398	-
Net Dönem Karı/Zararı	-878	-143

Notlar:

- 31.03.2025 dönemi itibarıyla toplam 740 mn TL olan toplam hasılatın;
 - Yaklaşık %49'u kira gelirlerinden (360,5 mn TL)
 - Yaklaşık %51'i (376,6 mn TL) Litus İstanbul ve Manzara Adalar'ın konut satışlarından elde edilmiştir.
- Cari dönem içerisinde Şirketin,
 - Brüt karı "359 mn TL"
 - Esas faaliyet zararı "240 mn TL" olarak gerçekleşmiştir.
 - Enflasyon düzeltmesi sonucunda yaklaşık "606 mn TL" parasal kayıp oluşurken, cari dönemde gerçekleşen finansman gideri 514,5 mn TL, finansman geliri ise 199,2 mn TL'dir.

FİNANSAL BORÇ VE NAKİT POZİSYONU

FİNANSAL BORÇ YAPISI (31.03.2025)

BANKA KREDİLERİ

TAHVİL & BONOLAR

TOPLAM FİNANSAL BORÇ

4.123 Mn TRY

Bulunmamaktadır.

4.123 Mn TRY

NET FİNANSAL BORÇ

169 Mn TRY

MALİYETİ: %39-%53

TOPLAM FİNANSAL
BORÇ/VARLIKLAR

8%

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

3.953 Mn TRY

Finansal Borç Dağılımı



Tahvil & Bono; 100%

Şirketin döviz cinsinden borcu bulunmamaktadır.

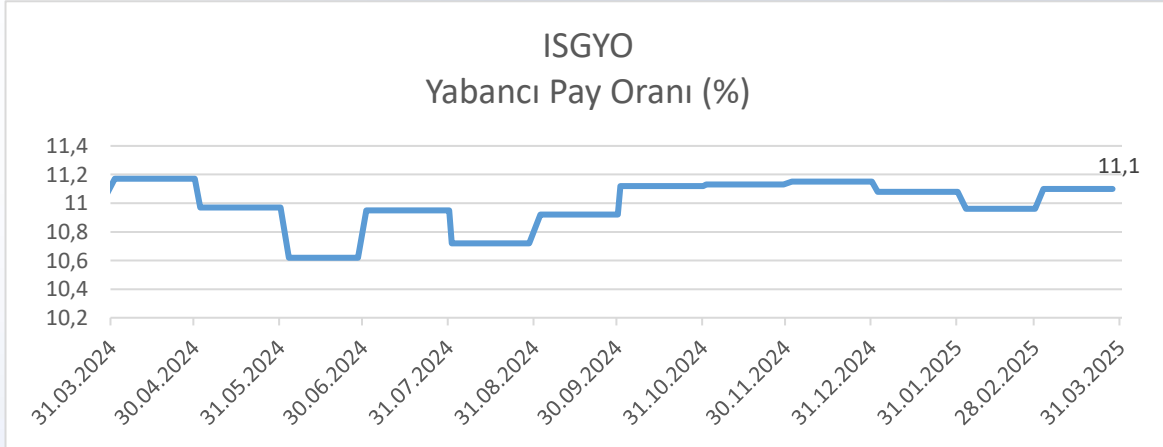
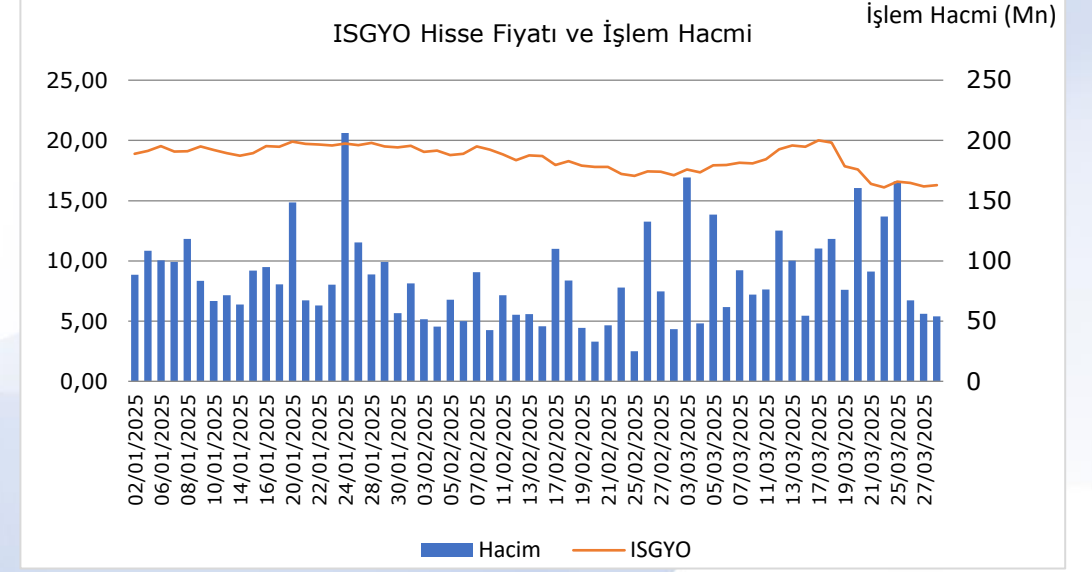
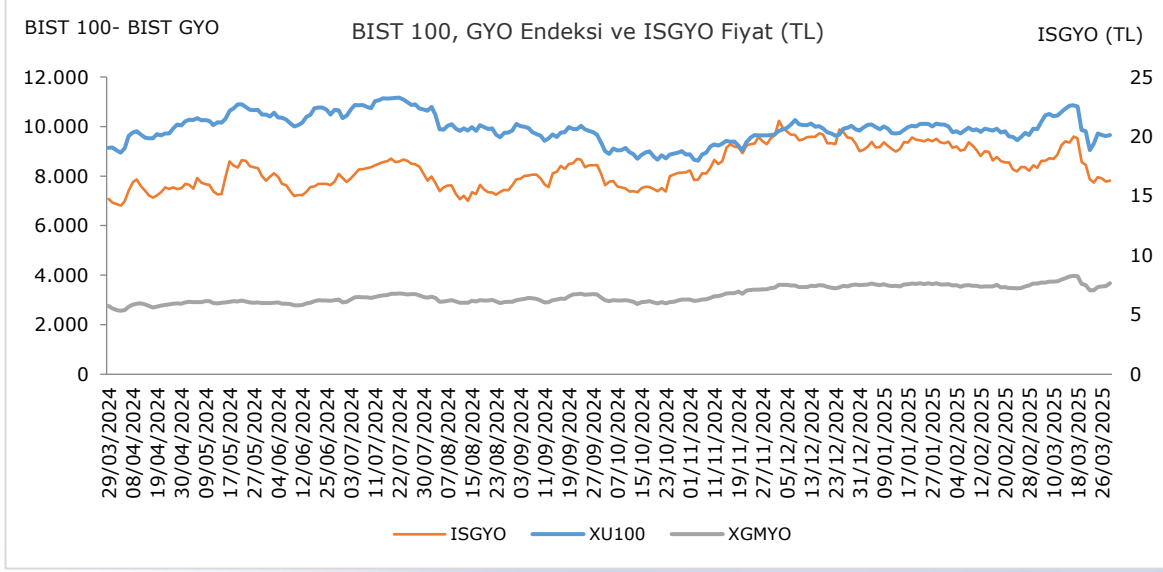
SAHA

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

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

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

HİSSE SENEDİ VE ENDEKS PERFORMANSI



Getiri (%)			
Dönem	ISGYO	XU100	XGMYO
2024	20,95	31,60	46,49
3A2025	-13,22	-1,74	2,21

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (Mn TL)	Dönem Sonu İtibarıyla Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2024	160	18,76
Ocak-Mart 2025	85,5	16,28

Ayşegül Şahin Kocameşe

Genel Müdür Yardımcısı

Telefon : 0 850 724 23 50

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

Mehmet Erdem Aykın

Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik Müdürü

Telefon : 0850 724 23 50

E-mail: mehmet.aykin@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

TEŞEKKÜRLER