

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU

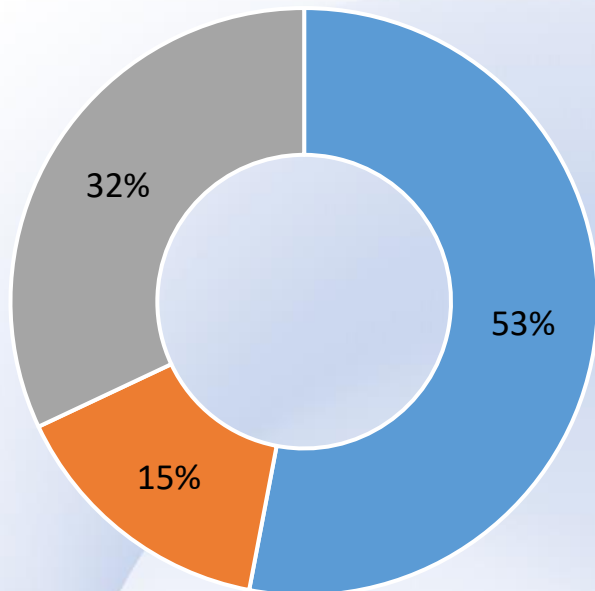
2025 – 2. Çeyrek

İŞ GYO



ORTAKLIK YAPISI

■ İş Bankası ■ İş Bankası Grup Şirketleri ■ Diğer



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

Piyasa Değeri
16,9 Milyar TL

Gayrimenkul Portföyü
49,5 Milyar TL

Aktif Büyüklüğü
53 Milyar TL

Kiralanabilir Portföy
39 Milyar TL

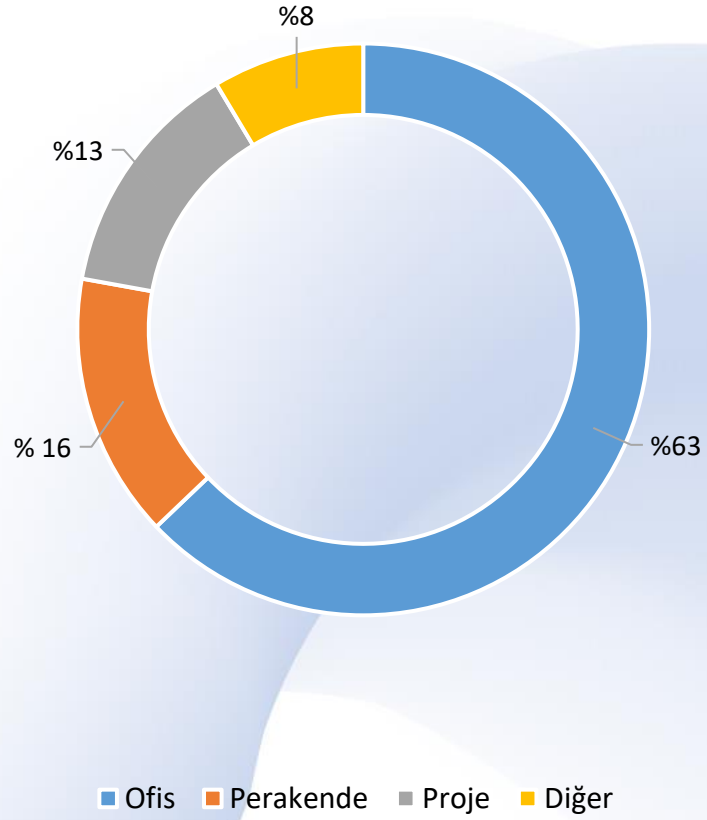
Özkaynak Büyüklüğü
46 Milyar TL

Kira Geliri
(2Ç 2025)
783 Milyon TL

BİR BAKIŞTA İŞ GYO



ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



Çeşitlendirilmiş
Gayrimenkul Portföyü

Finansal Olarak Güçlü
Kiraçılar

Güçlü Sermaye Yapısı



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

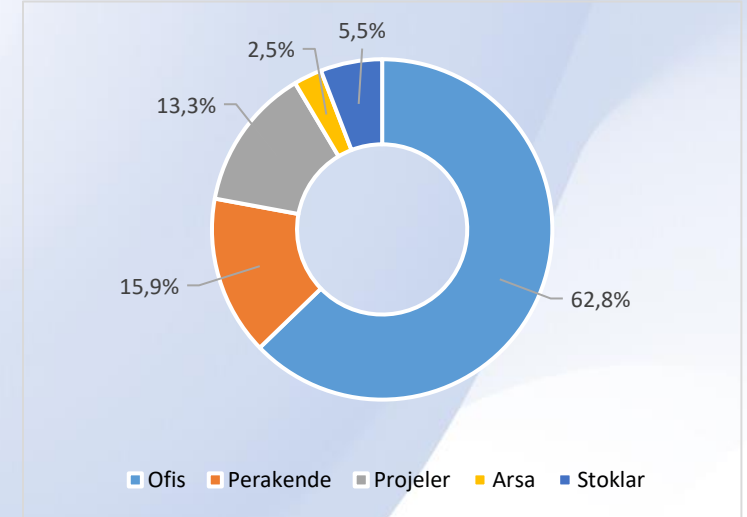
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

	Mn TL	% PAYI
OFİS	31.083	62,8%
PERAKENDE	7.877	15,9 %
PROJELER	6.619	13,3%
ARSA	1.216	2,5%
STOKLAR	2.728	5,5%
TOPLAM	49.522	100%

Kira Geliri Yaratıcı
Gayrimenkul Portföyü

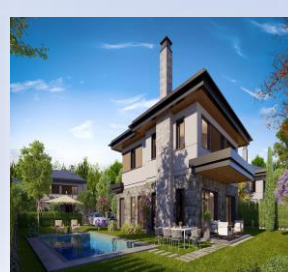
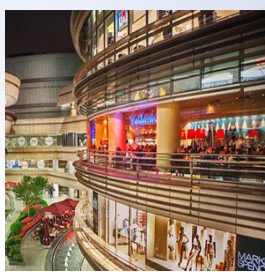
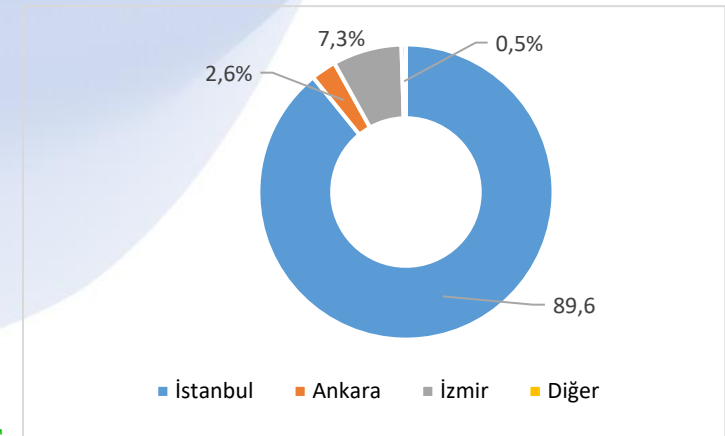
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

DAĞILIMI



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

COĞRAFİ DAĞILIMI



OFİS YATIRIMLARI



TUTOM

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

2025 1.
Yarıyıl
Kira Geliri

260 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

12.566 Mn TL

40%

Ofis Yatırımları
İçindeki Değer
Bazında % Payı



İŞ KULELERİ

Kule 2-3 ve Şube Binası

2025 1.
Yarıyıl
Kira Geliri

241 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

12.757 Mn TL

41%



Ankara
İş Kulesi*

2025 1.
Yarıyıl
Kira Geliri



Ofis Lamartine
Maslak Ofis



20,3 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

4.357 Mn TL

14%

Toplam Ofis
Portföyü

31.083 Mn TL

*Ankara İş Kulesi Binası 03.07.2025 tarihinde satılmıştır.

OFİS YATIRIMLARI



İÇERENKÖY BİNALARI*

EKSPERTİZ DEĞERİ
365 Mn TL

2025 2. Çeyrek Kira Geliri: 3,1 Mn TL



İZMİR HİZMET BİNASI*

EKSPERTİZ DEĞERİ
1.039 Mn TL

2025 2. Çeyrek Kira Geliri: 19,8 Mn TL



PARMAKKAPI BİNASI

EKSPERTİZ DEĞERİ
600 Mn TL

Yıllık Kira Beklentisi: 26,4 Mn TL

*İçerenköy Binaları ile İzmir Hizmet Binası, Mart ayında portföye dahil edilmiştir.

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

PERAKENDE YATIRIMLARI



KANYON*

2025 1.
Yarıyıl
Kira Geliri

181 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

4.983 Mn TL

Perakende
Yatırımları
İçindeki Değer
Bazında % Payı

63%



EGE PERLA

2025 1.
Yarıyıl
Kira Geliri

29 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

1.585 Mn TL

20%

DİĞER AVM/ÇARŞILAR

- KULE ÇARŞI
- TUZLA MEYDAN
- MALLMARINE

DİĞER

2025 1.
Yarıyıl
Kira Geliri

28,5 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

1.309 Mn TL

17%



TUZLA MEYDAN ÇARŞI



MALLMARINE

Toplam Perakende
Portföyü

7.876 Mn TL

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

KONUT PROJELERİ



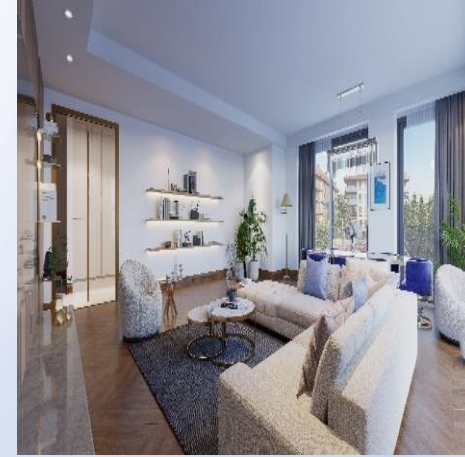
KONUM
ALTUNİZEDE, İSTANBUL

PROJE TÜRÜ:
KONUT PROJESİ

TOPLAM SATILABİLİR ALAN:
35.800 m2

GELİŞTİRME MALİYETİ*:
96 Mn USD

KONUT SAYISI: 98
SATILAN KONUT SAYISI: 59
(Haziran 2025 itibarıyla)



*Arsa Dahil

DEVAM EDEN PROJELER

KASABA MODERN PROJESİ



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
SATILAN KONUT SAYISI: 11
(Haziran 2025 itibarıyla)

TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ
\$ 80 Mn (Arsa Dahil)

1. ETAP İNŞAAT ALANI:
20.789 m2

SATILABİLİR ALAN
19.000 m2

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ
%59



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
%36

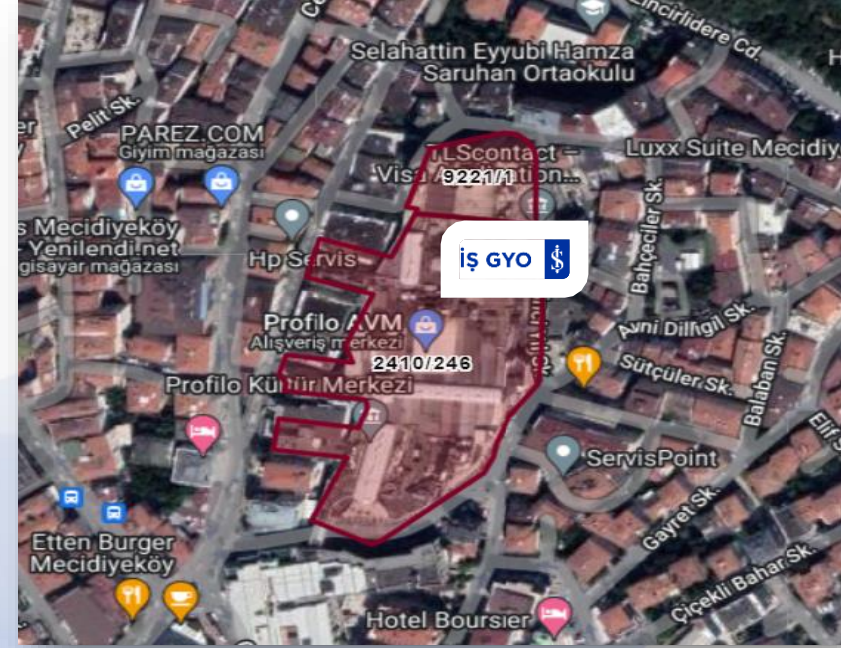
PROFİLO KONUT PROJESİ



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%.

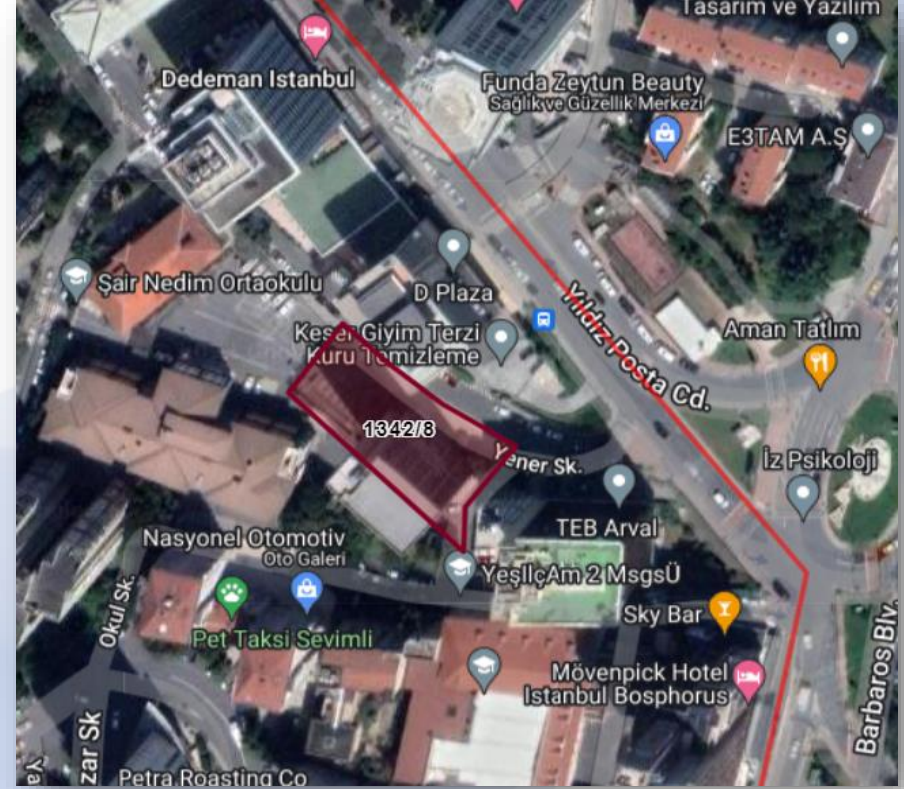
BALMUMCU PROJESİ



KONUM
GAYRETTEPE, İSTANBUL

67 ADET KONUT
6 ADET TİCARİ

TOPLAM İNŞAAT ALANI:
11.045 m2



PROJE TÜRÜ
RESIDENCE PROJESİ

TAHMINİ GELİŞTİRME MALİYETİ
30 Mn USD (Arsa Dahil)

PLANLANAN PROJELER

TUZLA KONUT PROJESİ



KONUM
TUZLA, İSTANBUL

TOPLAM ARSA ALANI
~ 60.000 m2



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

İŞ GYO HASILAT PAYI ORANI
35%.

FİNANSALLAR

FİNANSALLAR

BİLANÇO		30.06.2025	
VARLIKLAR (Mn TL)	52.751	KAYNAKLAR (Mn TL)	52.751
Dönen Varlıklar	4.115	Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.922
Duran Varlıklar	48.636	Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.815
		Özkaynaklar	46.014

30.06.2025

ÖZKAYNAKLAR/TOPLAM VARLIKLAR

87%

TOPLAM BORÇLAR/TOPLAM VARLIKLAR

13%

FİNANSAL BORÇLAR /TOPLAM VARLIKLAR

4%

MARJLAR

30.06.2024

30.06.2025

BRÜT KAR MARJİ

43%

51%

FVÖK MARJİ

166%

55%

NET KAR MARJİ

154%

23%

GELİR TABLOSU (Mn TL)	30.06.2025	30.06.2024
Hasılat	1.639	2.143
Satışların Maliyeti	-798	-1.227
Brüt Kar/zarar	842	916
Esas Faaliyet Karı	907	3.551
Net Finansman Gideri	-448	-1.577
Parasal Kayıp/Kazanç	-595	1.329
Ertelenmiş Vergi Geliri	121	-
Net Dönem Karı/Zararı	372	3.304

Notlar:

- 30.06.2025 dönemi itibarıyla toplam 1.639 mn TL olan toplam hasılatın;
 - Yaklaşık %48'i kira gelirlerinden (783 mn TL)
 - Yaklaşık %48'i (784 mn TL) Litus İstanbul ve Manzara Adalar'ın konut satışlarından elde edilmiştir.
- Cari dönem içerisinde Şirketin,
 - Brüt karı "842 mn TL"
 - Esas faaliyet karı "907 mn TL" olarak gerçekleşmiştir.
 - Enflasyon düzeltmesi sonucunda yaklaşık "595 mn TL" parasal kayıp oluşurken, cari dönemde gerçekleşen finansman gideri 888,8 mn TL, finansman geliri ise 441,2 mn TL'dir.

FİNANSAL BORÇ VE NAKİT POZİSYONU

FİNANSAL BORÇ YAPISI (30.06.2025)

BANKA KREDİLERİ

TAHVİL & BONOLAR

TOPLAM FİNANSAL BORÇ

2.147 Mn TRY

Bulunmamaktadır.

2.147 Mn TRY

NET FİNANSAL BORÇ

1.337 Mn TRY

MALİYETİ: %47-%52

TOPLAM FİNANSAL
BORÇ/VARLIKLAR

4%

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

811 Mn TRY

Finansal Borç Dağılımı



Tahvil & Bono; 100%

Şirketin döviz cinsinden borcu bulunmamaktadır.

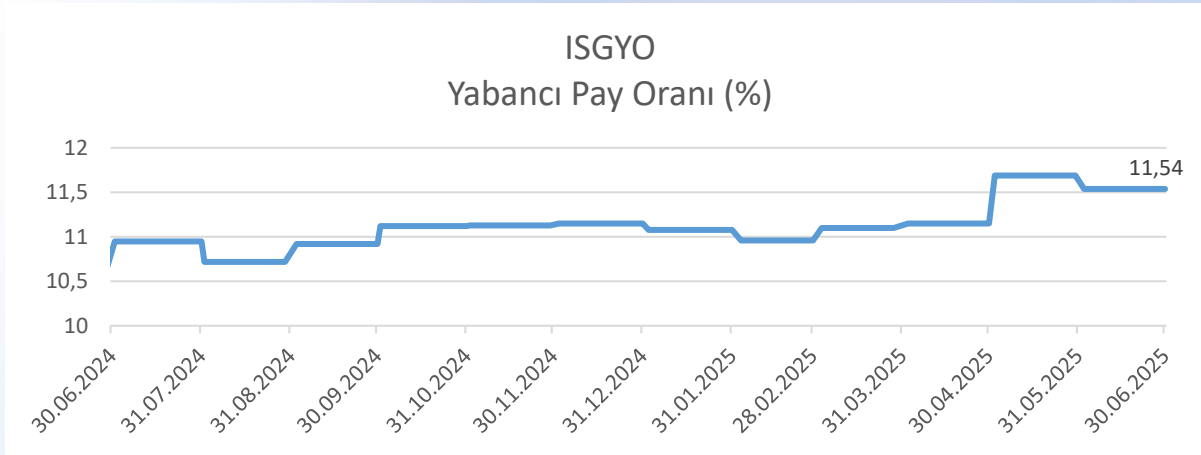
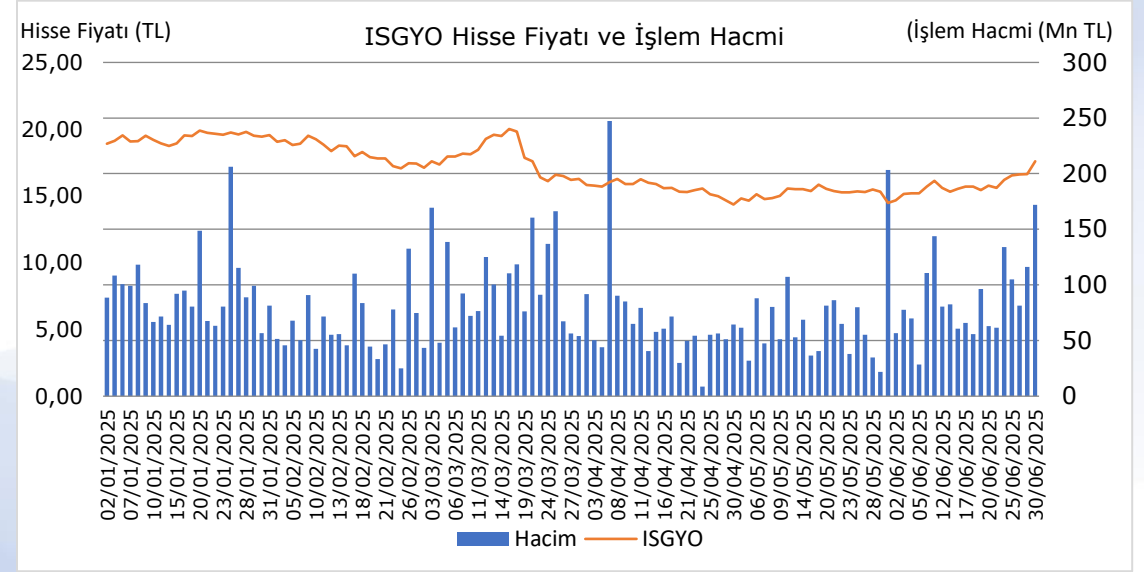
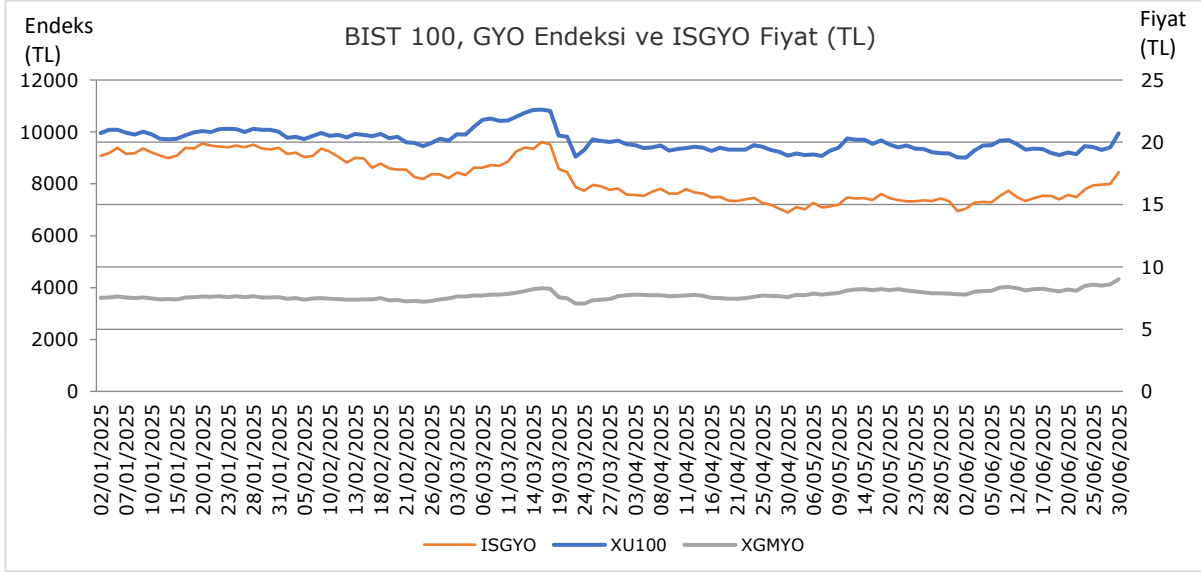
SAHA

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
6A2025	-6,18	1,20	20,59

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (Mn TL)	Dönem Sonu İtibarıyla Kapanış Fiyatı (TL)
Ocak-Aralık 2024	160	18,76
Ocak-Haziran 2025	79,3	17,60

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

Selim Can Zöhre

Yatırımcı İlişkileri & Sürdürülebilirlik Uzman Yardımcısı

Telefon : 0850 724 23 50

E-mail: 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

TEŞEKKÜRLER