

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU

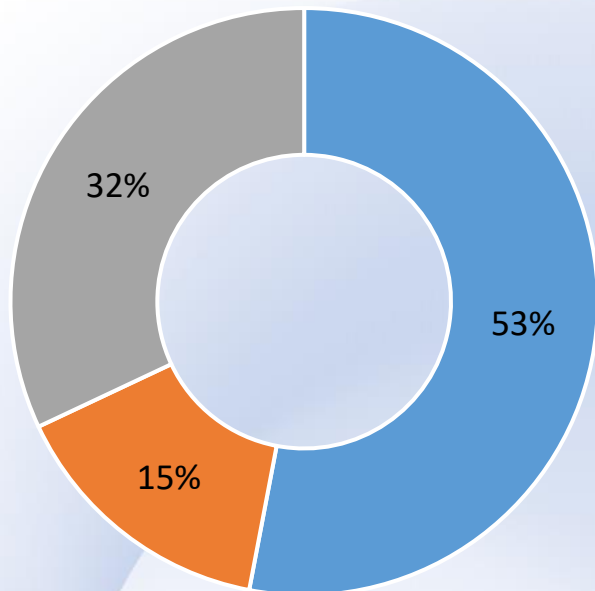
2025 – 4. Çeyrek

İŞ GYO



ORTAKLIK YAPISI

■ İş Bankası ■ İş Bankası Grup Şirketleri ■ Diğer



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

Piyasa Değeri
20 Milyar TL

Gayrimenkul Portföyü
55 Milyar TL

Aktif Büyüklüğü
58 Milyar TL

Kiralanabilir Portföy
43 Milyar TL

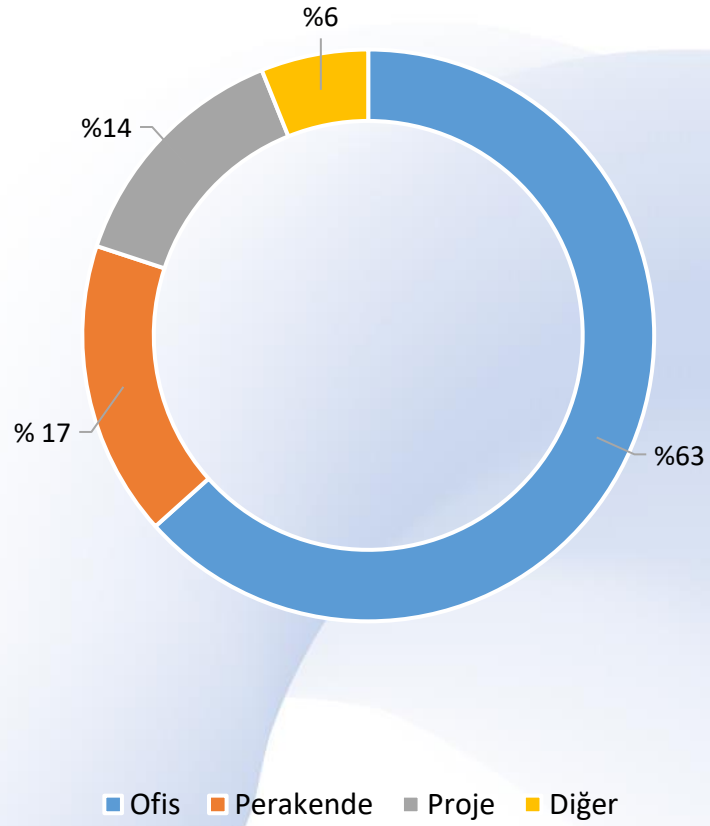
Özkaynak Büyüklüğü
50 Milyar TL

Kira Geliri
(2025)
1,8 Milyar TL

BİR BAKIŞTA İŞ GYO



ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



Çeşitlendirilmiş
Gayrimenkul Portföyü

Finansal Olarak Güçlü
Kiraçılar

Güçlü Sermaye Yapısı



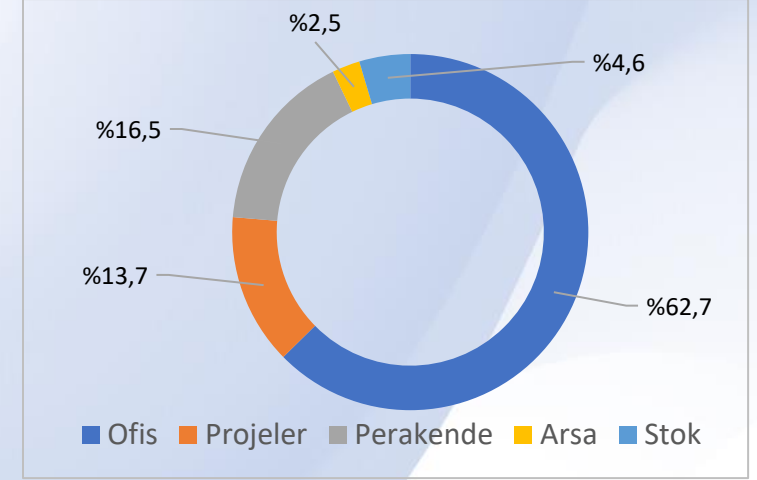
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

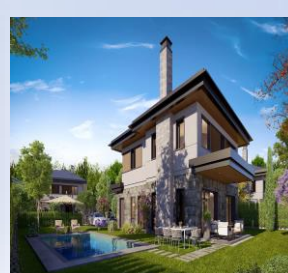
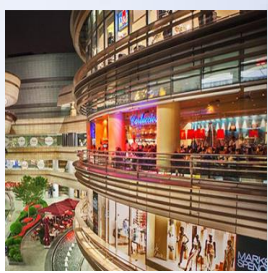
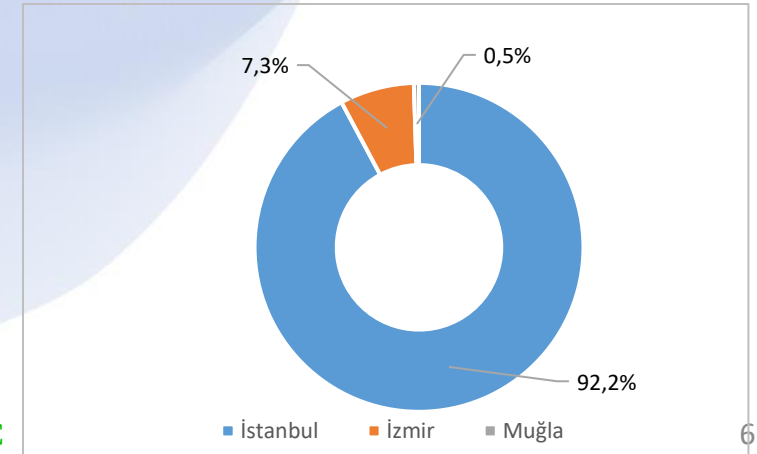
	Mn TL	% PAYI
OFİS	34.317	62,7%
PERAKENDE	9.044	16,5 %
PROJELER	7.515	13,7%
ARSA	1.385	2,5%
STOKLAR	2.532	4,6%
TOPLAM	54.793	100%

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 Şube Binası

Ofis Lamartine &
Maslak Ofis

İÇERENKÖY BİNALARI

İZMİR KONAK BİNASI

PARMAKKAPI BİNASI

2025 Yıllık
Kira Geliri

549 Mn TL

554 Mn TL

22 Mn TL

9 Mn TL

53 Mn TL

13 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

14.246 Mn TL

14.443 Mn TL

3.335 Mn TL

420 Mn TL

1.197 Mn TL

675 Mn TL

42%

42%

10%

1%

3%

2%

Ofis Yatırımları
İçindeki Değer
Bazında % Payı

Toplam Ofis
Portföyü

34.317 Mn TL

PERAKENDE YATIRIMLARI



KANYON*

2025 Yıllık
Kira Geliri

415 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

5.728 Mn TL

Perakende
Yatırımları
İçindeki Değer
Bazında % Payı

63%



EGE PERLA

2025 Yıllık
Kira Geliri

70 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

1.846 Mn TL

20%

DİĞER AVM/ÇARŞILAR

- KULE ÇARŞI
- TUZLA MEYDAN
- MALLMARINE

DİĞER

2025 Yıllık
Kira Geliri

69 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

1.470 Mn TL

17%



TUZLA MEYDAN ÇARŞI



MALLMARINE

Toplam Perakende
Portföyü

9.044 Mn TL

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

*İş GYO'nun %50 payını temsil etmektedir.

KONUT PROJELERİ



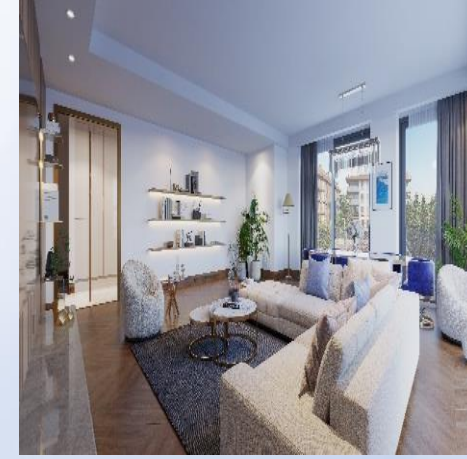
KONUM
ALTUNİZEDE, İSTANBUL

PROJE TÜRÜ:
KONUT PROJESİ

TOPLAM SATILABİLİR ALAN:
35.800 m2

GELİŞTİRME MALİYETİ*:
96 Mn USD

KONUT SAYISI: 98
SATILAN KONUT SAYISI: 61



**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 (ETAP 1 – ETAP 2)
\$ 140 Mn

YATIRIM MODELİ

50% İSGYO

50% TECİM

HASILAT VE MALİYET PAYLAŞIM MODELİ

KASABA MODERN PROJESİ

I. ETAP



KONUT SAYISI: 61 VİLLA
SATILAN KONUT SAYISI: 17

TAHMINİ GELİŞTİRME MALİYETİ
\$ 80 Mn (Arsa Dahil)

1. ETAP İNŞAAT ALANI:
20.789 m2

SATILABİLİR ALAN
19.000 m2

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ
%87



II. ETAP



KONUT SAYISI
44 VİLLA

TAHMINİ GELİŞTİRME MALİYETİ
\$ 59 Mn (Arsa Dahil)

2. ETAP İNŞAAT ALANI:
13.000 m2

SATILABİLİR ALAN
13.000 m2

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ
%54

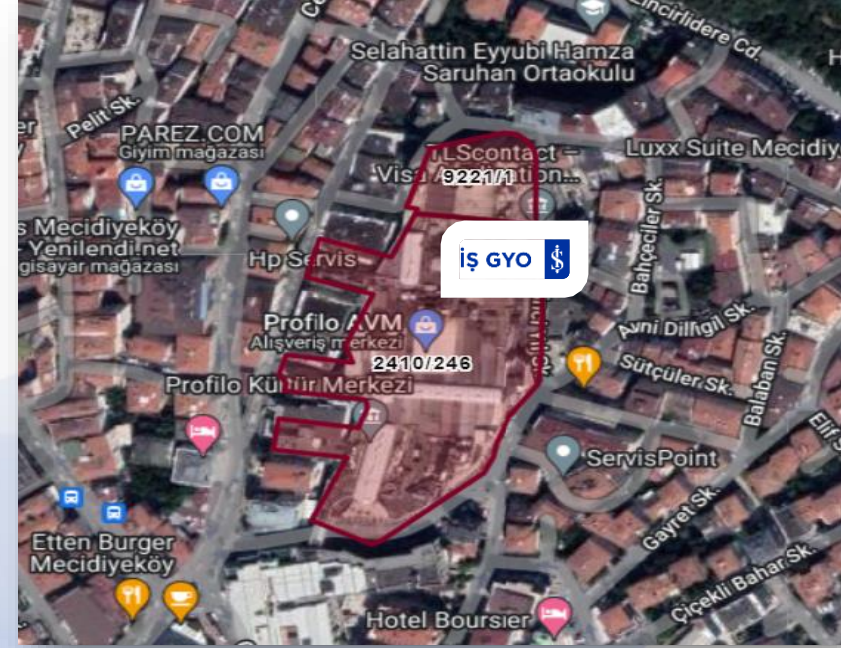
AVRUPA RESİDENCE ŞİŞLİ-2 PROJESİ (PROFİLO PROJESİ)



YATIRIM MODELİ

Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı.
Proje Artış İnşaat tarafından geliştirilmektedir ve satışlara başlanmıştır.

321 Adet Konut + 18 Adet Ticari Üniteden Oluşan Projesi

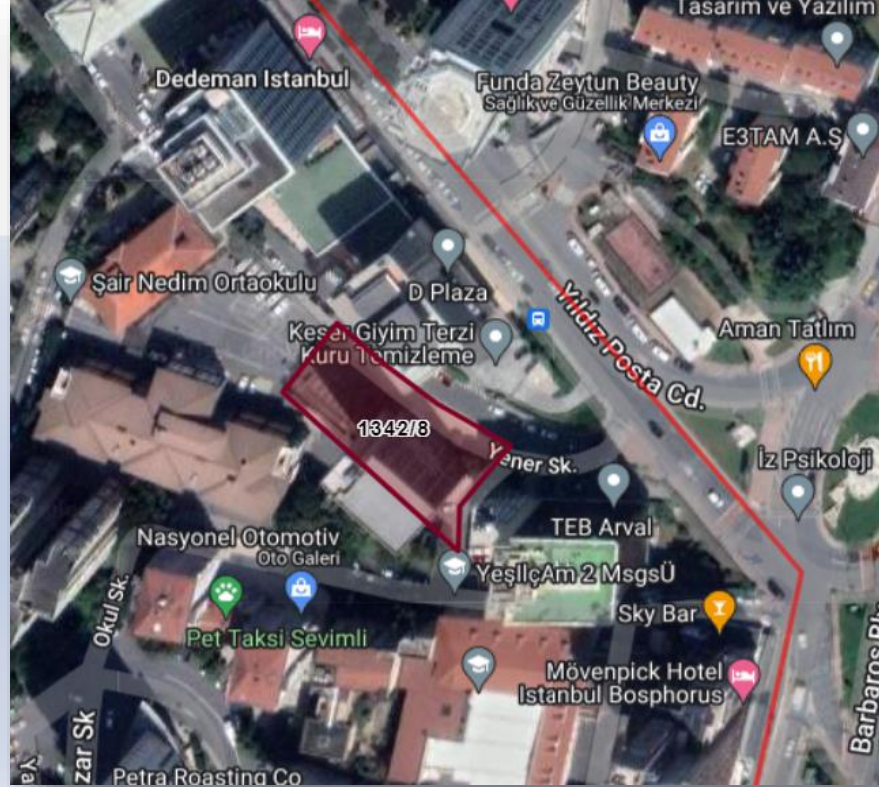


İŞ GYO ASGARİ HASILAT PAYI TUTARI

65 Mn USD + KDV

İŞ GYO HASILAT PAYI ORANI

40%.



Portföyümüzde bulunan Balmumcu Arsa'sının, KDV hariç 24.240.000 USD bedelle satışına karar verilmiştir. Satış bedeli, aylık dönemler halinde 12 taksitle TL olarak tahsil edilecektir. Taşınmazın tapu devir işlemi, satış bedelinin tamamının tahsilatını müteakiben gerçekleştirilecektir.

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

İŞ GYO



FİNANSALLAR



BİLANÇO		31.12.2025	
VARLIKLAR (Mn TL)	58.193	KAYNAKLAR (Mn TL)	58.193
Dönen Varlıklar	3.557	Kısa Vadeli Yükümlülükler	2.152
Duran Varlıklar	54.636	Uzun Vadeli Yükümlülükler	5.790
		Özkaynaklar	50.250

31.12.2025

ÖZKAYNAKLAR/TOPLAM VARLIKLAR

86%

TOPLAM BORÇLAR/TOPLAM VARLIKLAR

14%

FİNANSAL BORÇLAR /TOPLAM VARLIKLAR

2%

MARJLAR

31.12.2024

31.12.2025

BRÜT KAR MARJİ

34%

52%

FVÖK MARJİ

98%

39%

NET KAR MARJİ

22%

a.d

GELİR TABLOSU (Mn TL)	31.12.2025	31.12.2024
Hasılat	3.127	5.298
Satışların Maliyeti	-1.490	-3.500
Brüt Kar/zarar	1.637	1.799
Esas Faaliyet Karı	1.221	5.199
Net Finansman Gideri	-597	-3.261
Parasal Kayıp/Kazanç	-636	2.513
Ertelenmiş Vergi Geliri	-1.361	-3.293
Net Dönem Karı/Zararı	-958	1.168

Notlar:

- 31.12.2025 dönemi itibarıyla toplam 3.127 mn TL olan toplam hasılatın;
 - Yaklaşık %57'si kira gelirlerinden (1.767 mn TL)
 - Yaklaşık %41'i (1.267 mn TL) Litus İstanbul ve Manzara Adalar'ın konut satışlarından elde edilmiştir.
- Cari dönem içerisinde Şirketin,
 - Brüt karı "1.637 mn TL"
 - Esas faaliyet karı "1.221 mn TL" olarak gerçekleşmiştir.
 - Enflasyon düzeltmesi sonucunda yaklaşık "636 mn TL" parasal kayıp oluşurken, cari dönemde gerçekleşen finansman gideri 1.260 mn TL, finansman geliri ise 663 mn TL'dir.

FİNANSAL BORÇ VE NAKİT POZİSYONU

FİNANSAL BORÇ YAPISI (31.12.2025)

BANKA KREDİLERİ

TAHVİL & BONOLAR

TOPLAM FİNANSAL BORÇ

1.012 Mn TL

Bulunmamaktadır.

1.012 Mn TRY

NET FİNANSAL BORÇ

774 Mn TL

MALİYETİ: %41-%46

TOPLAM FİNANSAL
BORÇ/VARLIKLAR

2%

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

238 Mn TL

Finansal Borç Dağılımı



Tahvil & Bono; 100%

Şirketin döviz cinsinden borcu bulunmamaktadır.

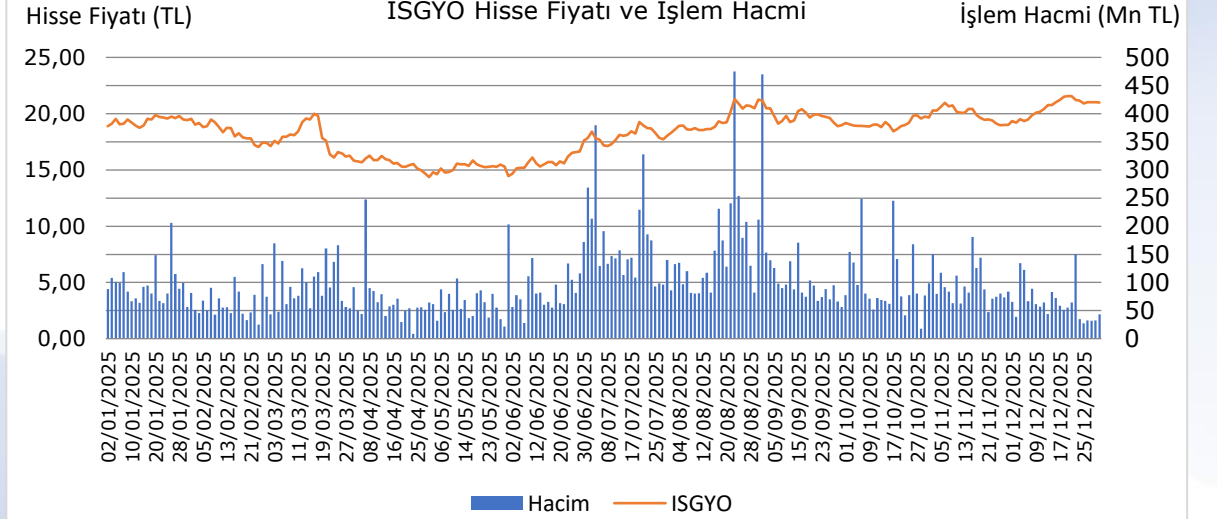
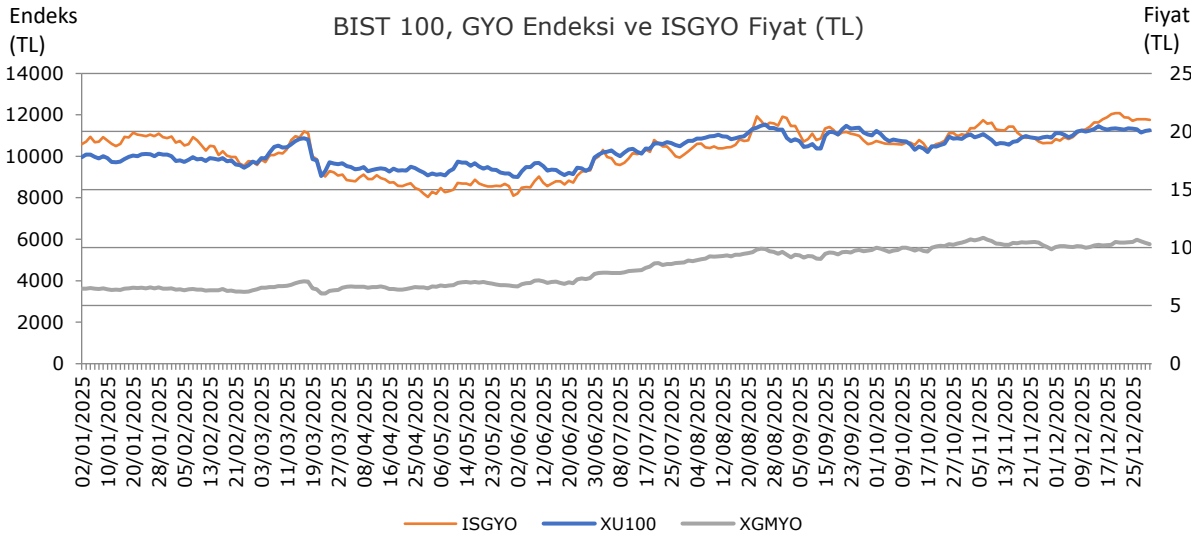
 SAHA

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

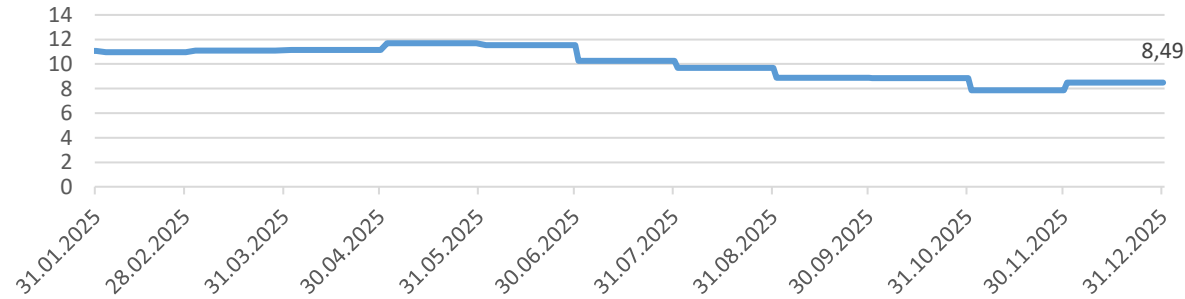
Long Term National Rating:
(TR) AA
Outlook: Stable

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

HİSSE SENEDİ VE ENDEKS PERFORMANSI



ISGYO
Yabancı Pay Oranı (%)



Getiri (%)			
Dönem	ISGYO	XU100	XGMYO
2024	20,95	31,60	46,49
2025	11,9	14,6	60,6

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (Mn TL)	Dönem Sonu İtibarıyla Kapanış Fiyatı (TL)
2024	160	18,76
2025	99,3	21,00

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