

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU

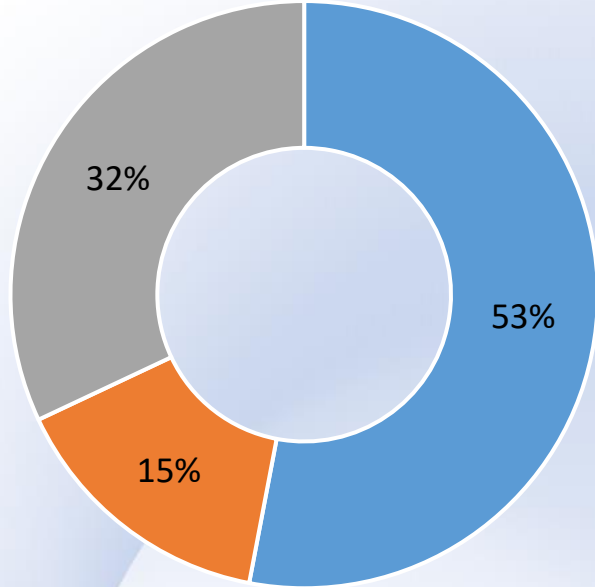
2026 – 1. Çeyrek

İŞ GYO



ORTAKLIK YAPISI

■ İş Bankası ■ İş Bankası Grup Şirketleri ■ Diğer



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

Piyasa Değeri
19,5 Milyar TL

Gayrimenkul Portföyü
61 Milyar TL

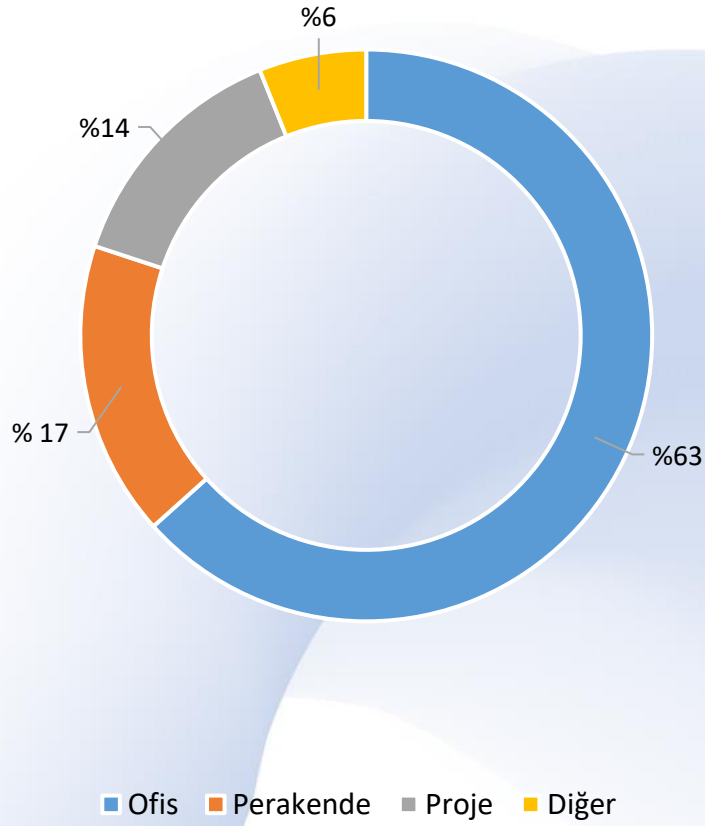
Aktif Büyüklüğü
66 Milyar TL

Kiralanabilir Portföy
48 Milyar TL

Özkaynak Büyüklüğü
55 Milyar TL

Kira Geliri
(1Ç2026)
498 Milyon TL

ÇEŞİTLENDİRİLMİŞ GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



Çeşitlendirilmiş
Gayrimenkul Portföyü

Finansal Olarak Güçlü
Kiraçlar

Güçlü Sermaye Yapısı



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

İŞ GYO



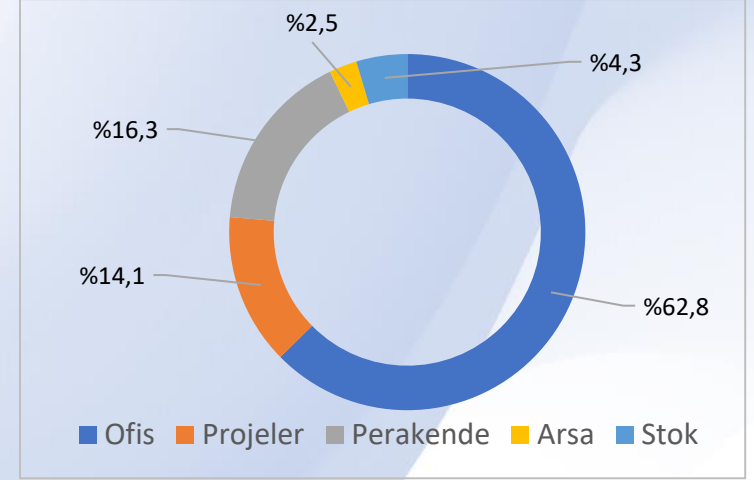
Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ

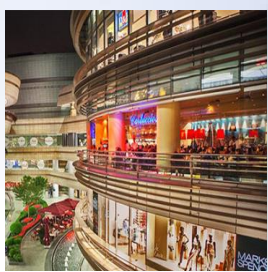
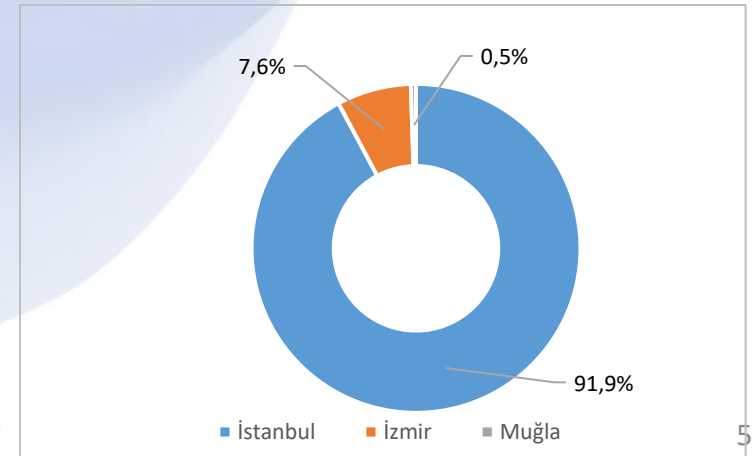
	Mn TL	% PAYI
OFİS	38.273	62,8%
PERAKENDE	9.952	16,3%
PROJELER	8.589	14,1%
ARSA	1.524	2,5%
STOKLAR	2.645	4,3%
TOPLAM	60.983	100%

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

163 Mn TL

156 Mn TL

5,5 Mn TL

2,9 Mn TL

16,7 Mn TL

10 Mn TL

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 Ekspertiz

34.826 Mn TL



KULEDİBİ BİNASI

EKSPERTİZ DEĞERİ
510 Mn TL

Beklenen Yıllık Ekspertiz Kira Geliri: 34,8 Mn TL

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



KANYON*

2026 1Ç
Kira Geliri

107 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

5.728 Mn TL

Perakende
Yatırımları
İçindeki Değer
Bazında % Payı

63%



EGE PERLA

2026 1Ç
Kira Geliri

19,2 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

1.846 Mn TL

20%

DİĞER AVM/ÇARŞILAR

- KULE ÇARŞI
- TUZLA MEYDAN
- MALLMARINE

DİĞER

2026 1Ç
Kira Geliri

16,7 Mn TL

Ekspertiz
Değeri

1.470 Mn TL

17%



TUZLA MEYDAN ÇARŞI



MALLMARINE

Toplam Perakende
Ekspertiz

9.044 Mn TL

KONUT PROJELERİ



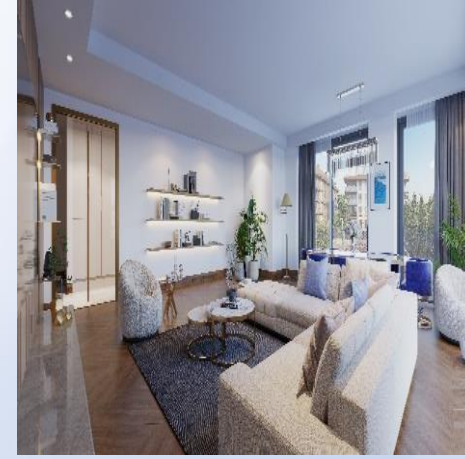
KONUM
ALTUNİZADE, İSTANBUL

PROJE TÜRÜ:
KONUT PROJESİ

TOPLAM SATILABİLİR ALAN:
35.800 m²

GELİŞTİRME MALİYETİ*:
96 Mn USD

KONUT SAYISI: 98
SATILAN KONUT SAYISI: 62



*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

TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ
\$ 80 Mn (Arsa Dahil)

1. ETAP İNŞAAT ALANI:
20.789 m2

SATILABİLİR ALAN
19.000 m2

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ
%88

KASABA
modern



II. ETAP



KONUT SAYISI
44 VİLLA

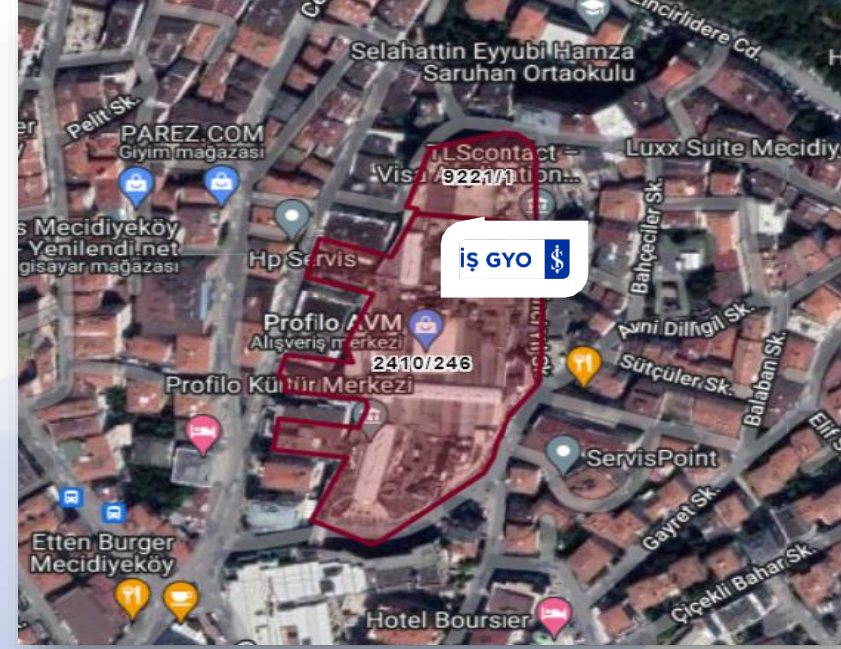
TAHMİNİ GELİŞTİRME MALİYETİ
\$ 59 Mn (Arsa Dahil)

2. ETAP İNŞAAT ALANI:
13.000 m2

SATILABİLİR ALAN
13.000 m2

İNŞAAT İLERLEME SEVİYESİ
%59

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 Ünitelerden Oluşan Projesi

İŞ GYO ASGARİ HASILAT PAYI TUTARI

65 Mn USD + KDV

İŞ GYO HASILAT PAYI ORANI

40%.

SATILAN KONUT SAYISI: 74

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

BİLANÇO 31.03.2026

VARLIKLAR (Mn TL)		KAYNAKLAR (Mn TL)	
Dönen Varlıklar	7.366	Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.004
Duran Varlıklar	58.256	Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.024
		Özkaynaklar	54.594
Toplam Varlıklar	65.622	Toplam Kaynaklar	65.622

31.03.2026

ÖZKAYNAKLAR/TOPLAM VARLIKLAR

83%

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER/TOPLAM VARLIKLAR

17%

FİNANSAL BORÇLAR /TOPLAM VARLIKLAR

2%

MARJLAR

31.03.2025

31.03.2026

BRÜT KAR MARJİ

49%

63%

FVÖK MARJİ

a.d

30%

NET KAR MARJİ

a.d

a.d

GELİR TABLOSU (Mn TL) 31.03.2026 31.03.2025

Hasılat	686	969
Satışların Maliyeti	-255	-498
Brüt Kar/zarar	431	470
Esas Faaliyet Karı	207	-314
Net Finansman Gideri	-108	-413
Parasal Kayıp/Kazanç	-20	-794
Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	-642	521
Net Dönem Karı/Zararı	-611	-1.149

Notlar:

- 31.03.2026 dönemi itibarıyla toplam 686 mn TL olan toplam hasılatın;
 - Yaklaşık %73'ü kira gelirlerinden (498 mn TL)
 - Yaklaşık %26'sı (180 mn TL) Litus İstanbul ve Manzara Adalar'ın konut satışlarından elde edilmiştir.
- Cari dönem içerisinde Şirketin,
 - Brüt karı "431 mn TL"
 - Esas faaliyet karı "207 mn TL" olarak gerçekleşmiştir.
 - Enflasyon düzeltmesi sonucunda yaklaşık "20 mn TL" parasal kayıp oluşurken, cari dönemde gerçekleşen finansman gideri 172 mn TL, finansman geliri ise 64 mn TL'dir.

FİNANSAL BORÇ VE NAKİT POZİSYONU

FİNANSAL BORÇ YAPISI (31.03.2026)

BANKA KREDİLERİ

TAHVİL & BONOLAR

TOPLAM FİNANSAL BORÇ

1.385 Mn TL

270 Mn TRY

1.115 Mn TRY

NET FİNANSAL BORÇ

838 Mn TL

MALİYETİ: %45

MALİYETİ: %42-%46

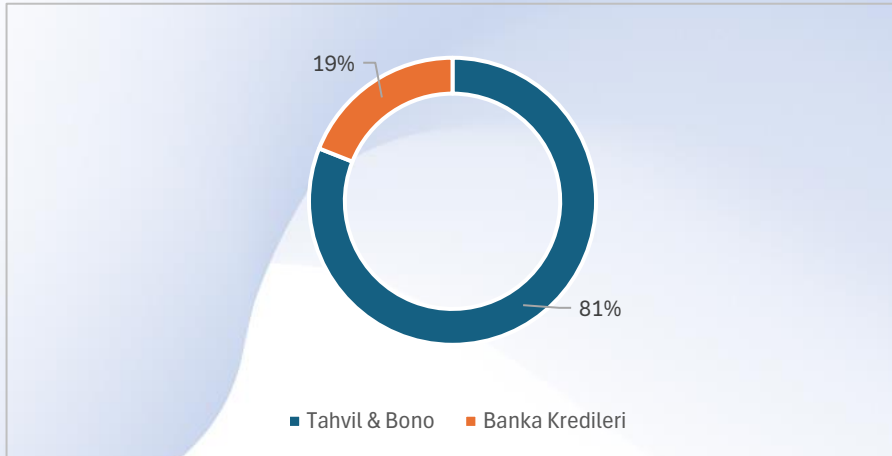
TOPLAM FİNANSAL
BORÇ/VARLIKLAR

2%

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

547 Mn TL

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

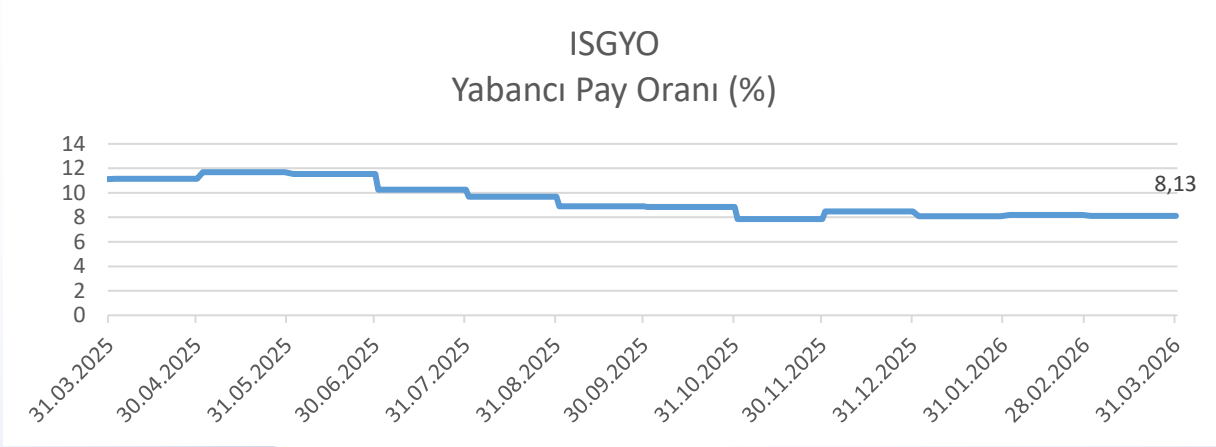
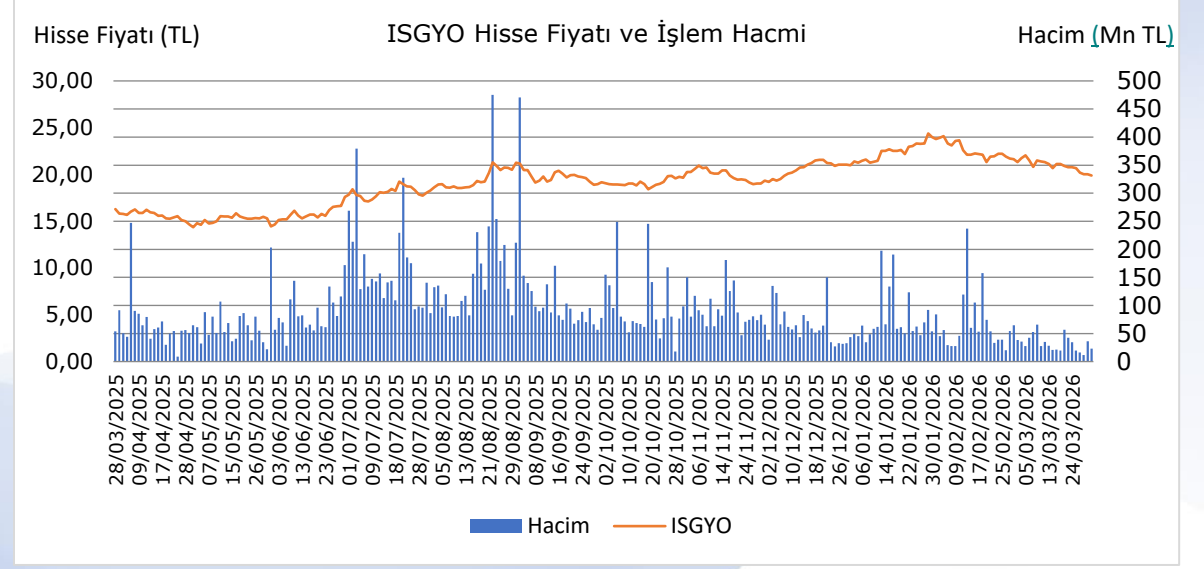
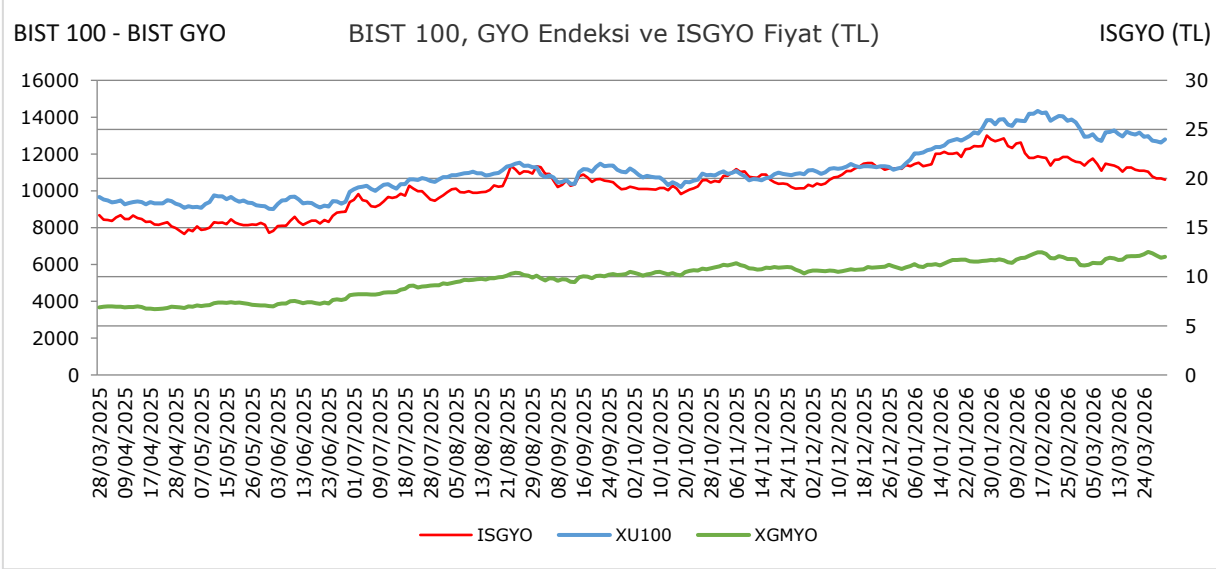
HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

İŞ GYO



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

HİSSE SENEDİ VE ENDEKS PERFORMANSI



Getiri (%)			
Dönem	ISGYO	XU100	XGMYO
2025	11,9	14,6	60,6
3A2026	-4,8	13,6	11,3

Dönem	Günlük Ort. İşlem Hacmi (Mn TL)	Dönem Sonu İtibarıyla Kapanış Fiyatı (TL)
2025	99,3	21,00
3A2026	59,5	19,90

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

TEŐEKKÜRLER