

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YATIRIMCI SUNUMU

2026 – 2. Çeyrek

Piyasa Değeri

23,7
Milyar TL

Özkaynak Büyüklüğü

58
Milyar TL

Kiralanabilir Portföy

52
Milyar TL

Gayrimenkul Portföyü

65
Milyar TL

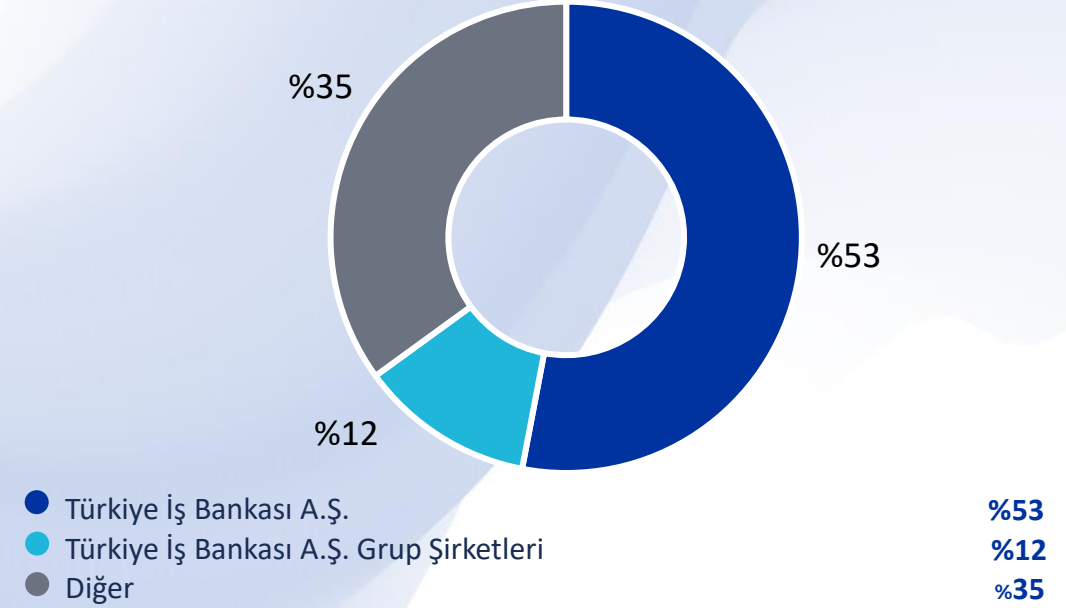
Kira Geliri (6A2026)

1.074
Milyon TL

Aktif Büyüklüğü

70
Milyar TL

Ortaklık Yapısı



Sermayenin yaklaşık %65'i İş Bankası ve Grup Şirketlerinden oluşmaktadır.

Çeşitlendirilmiş Gayrimenkul Portföyü

- Ofis **%63**
- Perakende **%17**
- Proje **%13**
 - ☐ Satışları devam eden projeler,
 - ☐ Planlanan projeler.
- Diğer **%6**



Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

Finansal Olarak Güçlü Kiracılar

- Yerli ve Yabancı Kurumsal Kiracı Profili
- Uzun Vadeli Kira Sözleşmeleri (5+ Yıl)
- Güçlü Kira Geliri



Kanyon AVM

Güçlü Ortaklık Yapısı

- T.İş Bankası ve Grup Şirketleri: **%65**
- Güçlü Yönetişim
- Fonlamaya Erişim
- Kurumsal Güvenilirlik



İş Kuleleri Kompleksi

İŞ GYO YATIRIM ÖZETİ

Stratejik Yatırımlarla Güçlenen Portföy

- Nitelikli Kira Gelir Çeşitliliğini Artıracak Yeni Yatırım Projeleri
- Hasılat Paylaşımına Dayalı Yatırım Modelleri ile Gelir Yaratımı ve Maliyet Yönetimi
- Aktif Portföy Yönetimi - Portföyden Satış veya En İyi Kullanım Odaklı Çalışmalar

Güçlü Sermaye Yapısı

- Güçlü Özkaynak Yapısı
- Düşük Kaldıraç Oranı :%17

Temettü Vizyonu

- 2025 Yılında 80 Milyon TL Nakit Kar Payı
- Temettü Dağıtımı Hedefi



Litus İstanbul



İş Kuleleri Kompleksi



Avrupa Residence Şişli - 2

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜMÜZ

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ



OFİS PORTFÖYÜ —



TOPLAM EKSPERTİZ

40.647

Mn ₺

6A KİRA GELİRİ

758

Mn ₺

KİRA GELİRİNDEKİ PAY

%71

Toplam

PORTFÖYDEKİ PAY

%63

Toplam

TUTOM

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

6A KİRA GELİRİ

338

Mn ₺

EKSPERTİZ

16.945

Mn ₺

- Tuzla, İstanbul
- Anahtar Teslim Proje (25 Yıllık)
- Türkiye İş Bankası Ana Kiracı
- Doluluk: %100

İŞ KULELERİ

Kule 2-3 ve Şube Binası

6A KİRA GELİRİ

341

Mn ₺

EKSPERTİZ

17.018

Mn ₺

- Merkezi İş Alanı Bölgesi (Levent)
- Yerli ve Yabancı Kurumsal Kiracılar
- Doluluk: %95+

MASLAK OFİS

Maslak Ofis Binası

6A KİRA GELİRİ

2,7

Mn ₺

EKSPERTİZ

2.399

Mn ₺

- Merkezi İş Alanı Bölgesi (Maslak)
- Yeni Kira Sözleşmesi (Mayıs 2026)
- Yerli Kurumsal Kiracı (Tek Kiracılı)
- Doluluk: %100

OFİS LAMARTINE

Ofis Binası

6A KİRA GELİRİ

11

Mn ₺

EKSPERTİZ

1.548

Mn ₺

- Taksim, İstanbul
- Yerli Kurumsal Kiracılar
- Doluluk: %80+

İÇERENKÖY BİNALARI

Ofis Binaları

6A KİRA GELİRİ

6,8

Mn ₺

EKSPERTİZ

525

Mn ₺

- Ataşehir, İstanbul
- Yerli Kurumsal Kiracılar
- Doluluk: %80+

PARMAKKAPI BİNASI

Ofis Binası

6A KİRA GELİRİ

21

Mn ₺

EKSPERTİZ

795

Mn ₺

- Taksim, İstanbul
- Yerli Kurumsal Kiracılar
- Doluluk: %80+

İZMİR HİZMET BİNASI

Ofis Binası

6A KİRA GELİRİ

38

Mn ₺

EKSPERTİZ

1.416

Mn ₺

- Konak, İzmir
- İş Bankası Ana Kiracı
- Doluluk: %100

TOPLAM OFİS VARLIK SAYISI

7

ORT. YILLIK OFİS KİRA

1,5 Milyar ₺

ANA KİRACI

Türkiye İş Bankası

ORT. KİRA GETİRİSİ

%4

ORTALAMA DOLULUK ORANI

%97

PERAKENDE PORTFÖYÜ

TOPLAM EKSPERTİZ

11.273

Mn ₺

6A KİRA GELİRİ

313

Mn ₺

KİRA GELİRİNDEKİ PAY

%29

Toplam

PORTFÖYDEKİ PAY

%17

Toplam

İŞ GYO



KANYON AVM

6A KİRA GELİRİ EKSPERTİZ
231 **6.821**
Mn ₺ Mn ₺

- Levent, İstanbul
- %50 -%50 İş GYO -Eczacıbaşı Ortak
- Yüksek Kira
- Güçlü Ciro – Güçlü Ziyaretçi
- Doluluk: %96+

EGE PERLA AVM

6A KİRA GELİRİ EKSPERTİZ
39 **2.133**
Mn ₺ Mn ₺

- İzmir Merkezi Konum
- Perakende – Ofis Fonksiyonu Değişimi
- Doluluk: %75+

DİĞER AVM/ÇARŞI

Kule Çarşı + MallMarine + Tuzla M.

6A KİRA GELİRİ EKSPERTİZ
43 **1.758**
Mn ₺ Mn ₺

- Kule Çarşı: Levent
- MallMarine: Marmaris
- Tuzla Meydan: Tuzla
- Doluluk: ~%75

KULEDİBİ BİNASI*

(En Son Portföyle Eklenecek)

BEKLENEN YILLIK KİRA GELİRİ (2026) EKSPERTİZ
30,4 **561**
Mn ₺ Mn ₺

- Galata, İstanbul
- Yerli Kurumsal Kiracı (Tek Kiracılı)
- Doluluk: %100

TOPLAM PERAKENDE VARLIK SAYISI

6

ORT. YILLIK KİRA

657 Milyon ₺

ORT. KİRA GETİRİSİ

%6

ORTALAMA DOLULUK ORANI

%91



Kanyon AVM



Ege Perla AVM



Kuledibi Binası

*Kuledibi Binası Mayıs ayı itibarıyla kira geliri elde etmeye başlamıştır.

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

KONUT PROJELERİMİZ

LİTUS İSTANBUL – KASABA MODERN – ŞİŞLİ 2 PROJESİ

LİTUS İSTANBUL

Altunizade, İstanbul
İnşaatı Tamamlanmış Konut Projesi

SATIŞ İLERLEMESİ

64 / 98 KONUT

% 65

STOK DEĞERİ

2.447 Mn TL

KALAN STOK BEKLENEN GELİR

52 mn USD

Konum	Altunizade, İstanbul
Proje Türü	Üst Segment Konut
Toplam Satılabilir Alan	35.800 m ²
Stok Konut	34 Adet
Geliştirme Maliyeti	96 Mn USD



SATIŞLARI DEVAM EDEN
KONUT PROJELERİNDEN
BEKLENEN TOPLAM
TAHMINİ GELİR

193 mn USD

(2026-2028 Dönemi)

KASABA MODERN ETAP 1

İnşaatı Devam Eden Konut Projesi

1. ETAP SATIŞ İLERLEMESİ

17 / 61 KONUT

%28

STOK DEĞERİ

3.857 Mn TL

KASABA MODERN ETAP 2 (Satışta Değil)

1. ETAP SATIŞ İLERLEMESİ

17 / 61 KONUT

%28

STOK DEĞERİ

3.857 Mn TL

KALAN STOK - BEKLENEN GELİR

76 mn USD

Konum	Ömerli, İstanbul
Proje Türü	Üst Segment Villa
Toplam Satılabilir Alan	32.000 m ²
Konut Sayısı	105 Adet (I. Etap: 61 - II. Etap: 44)
Stok Konut	88 Adet
Geliştirme Maliyeti	140 Mn USD



Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

AVRUPA RESIDENCE

ŞİŞLİ-2 PROJESİ

Şişli, İstanbul · İnşaatı Devam Eden Konut Projesi
Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Modeli İş GYO Payı: %40

SATIŞ İLERLEMESİ

103 / 321 KONUT

%32

ASGARİ BEKLENEN GELİR

65 mn USD

Konum	Şişli, İstanbul
Proje Türü	Konut
Toplam Satılabilir Alan	37.298 m ²
Stok Konut – Ticari Ünite	218 Adet Konut – 18 Ticari Ünite
Geliştirme Maliyeti	Yüklenici Artaş İnşaat tarafından karşılanıyor.



PLANLANAN KONUT PROJESİ - TUZLA

TUZLA PROJESİ

Tuzla, İstanbul · Planlanan Konut Projesi
Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Modeli İş GYO Payı: %35

SATIŞ İLERLEMESİ

1.165 / KONUT

EKSPERTİZ DEĞERİ

3.302 Mn TL

BEKLENEN GELİR

100 mn USD

Konum	Tuzla, İstanbul
Proje Türü	Konut
Toplam Satılabilir Alan	219.726 m ²
Konut Sayısı	1.165
Yüklenici - Payı	Akgün Grup & Misek İnşaat - %65



1.165

Toplam Konut Sayısı



Stratejik Önem

Tuzla, İş GYO'nun hem konut hem de ticari gayrimenkul projeleri alanında önemli ticari başarı gösterdiği, kurumsal itibara ve tecrübeye sahip stratejik bölgelerden biridir.

MEVCUT PORTFÖY STRATEJİMİZ VE YENİ YATIRIM ALANLARIMIZ

MEVCUT PORTFÖY STRATEJİMİZ VE YENİ YATIRIM ALANLARI

Öncelikli Stratejimiz



Kira Geliri
Artırımı



Değer
Yaratma



Yeni
Yatırım

1 Kira geliri elde edilen gayrimenkullerde kira gelirlerinin ve **doluluk oranlarının artırılması**

2 Görece düşük performanslı varlıklarda **değer yaratma vizyonu ile iyileştirme**, yenileme ve potansiyel satış fırsatlarının değerlendirilmesi,

3 Yüksek nakit akışı yaratan yeni yatırımların değerlendirilmesi.

Yeni Yatırım Alanları

Turizm

Yeni yatırım projelerimizle, ticari gayrimenkul portföyümüzün çeşitlendirilmesi ve kira gelirinin artırılması hedeflenmektedir.

Turizm

5★ Şehir Oteli

İzmir Konak Binası

İnşaat Süresi
2027-28

Oda Sayısı
~152 Oda

Stratejik Şehir Lokasyonu

Uluslararası Otel Zincirleri ile Ortaklık Potansiyeli



FİNANSALLAR

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

BİLANÇO 30.06.2026

VARLIKLAR (Mn TL)		KAYNAKLAR (Mn TL)	
TOPLAM	70.128	TOPLAM	70.128
Dönen Varlıklar	10.192	Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.212
Duran Varlıklar	59.936	Uzun Vadeli Yükümlülükler	7.723
		Özkaynaklar	58.193

1.069 Mn TL'lik Kısmı Çıkarılmış Bonolardır.

7.527 Mn TL'lik Kısmı Ert. Vergi Yükümlülüğüdür.

GELİR TABLOSU (Mn TL)		
Kalem	30.06.2026	30.06.2025
Hasılat	1.690	2.166
Satışların Maliyeti	-651	-1.054
Brüt Kar/Zarar	1.039	1.112
Esas Faaliyet Karı	970	1.198
Net Finansman Gideri	-163	-591
Parasal Kayıp/Kazanç	-979	-787
Ertelenmiş Vergi Gel./Gid.	-710	160
Net Dönem Karı/Zararı	-889	491

MARJLAR	30.06.2025	30.06.2026
BRÜT KAR MARJİ	51%	61%
NET KAR MARJİ	23%	a.d
FVÖK MARJİ	55%	57%

MARJLAR	31.12.2025	30.06.2026
ÖZKAYNAKLAR / TOPLAM VARLIKLAR	86%	83%
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER / TOP. VAR.	14%	17%
FİNANSAL BORÇLAR / TOP. VAR.	2%	2%

Notlar:

- 30.06.2026 dönemi itibarıyla toplam 1.690 mn TL olan toplam hasılatın;
 - Yaklaşık %64'ü kira gelirlerinden (1.074 mn TL)
 - Yaklaşık %35'i (593 mn TL) Litus İstanbul, Manzara Adalar ve Avrupa Residence Şişli-2 konut satışlarından elde edilmiştir.
- Cari dönem içerisinde Şirketin,
 - Brüt karı "1.039 mn TL"
 - Esas faaliyet karı "970 mn TL" olarak gerçekleşmiştir.
 - Enflasyon düzeltmesi sonucunda yaklaşık "979 mn TL" parasal kayıp oluşurken, cari dönemde gerçekleşen finansman gideri 272 mn TL, finansman geliri ise 110 mn TL'dir.

FİNANSAL BORÇ VE NAKİT POZİSYONU

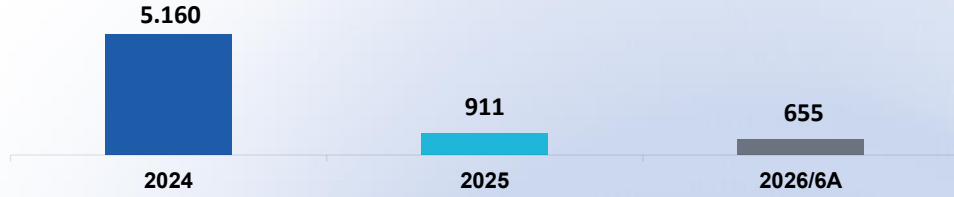
Toplam Finansal Borç
1.315
Mn TL

Nakit ve Nakit Benzerleri
660
Mn TL

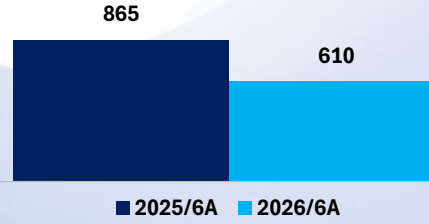
Net Finansal Borç
655
Mn TL

Top. Fin. Borç / Toplam Varlıklar
%2

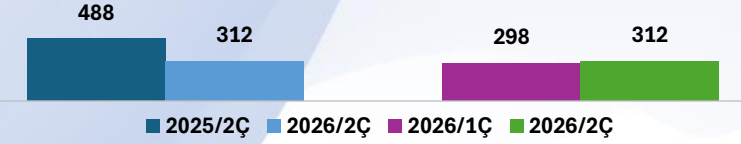
Net Finansal Borç (Mn TL)



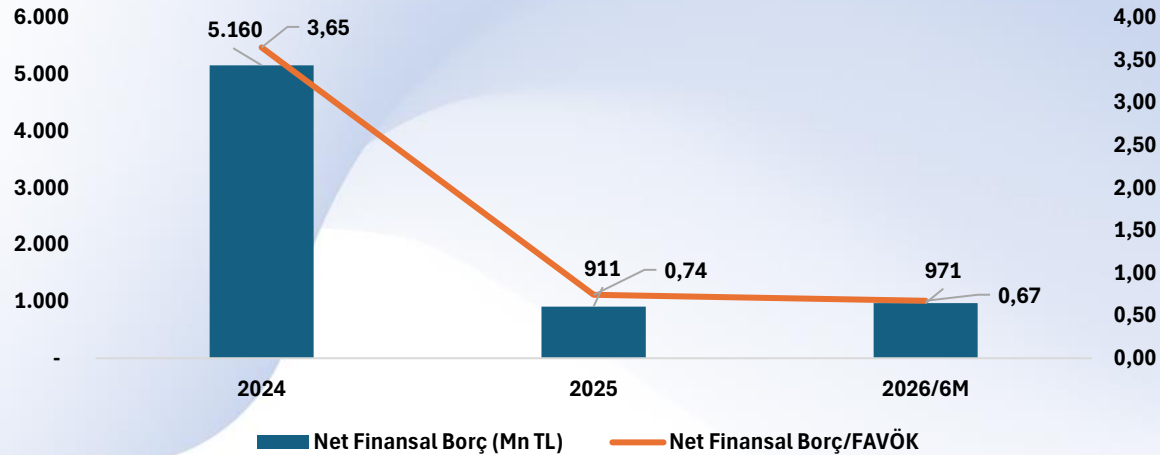
FAVÖK 6 Aylık (Mn TL)



FAVÖK Çeyreklik (Mn TL)



Net Finansal Borç/FAVÖK (Yıllık)



Finansal Borç Dağılımı

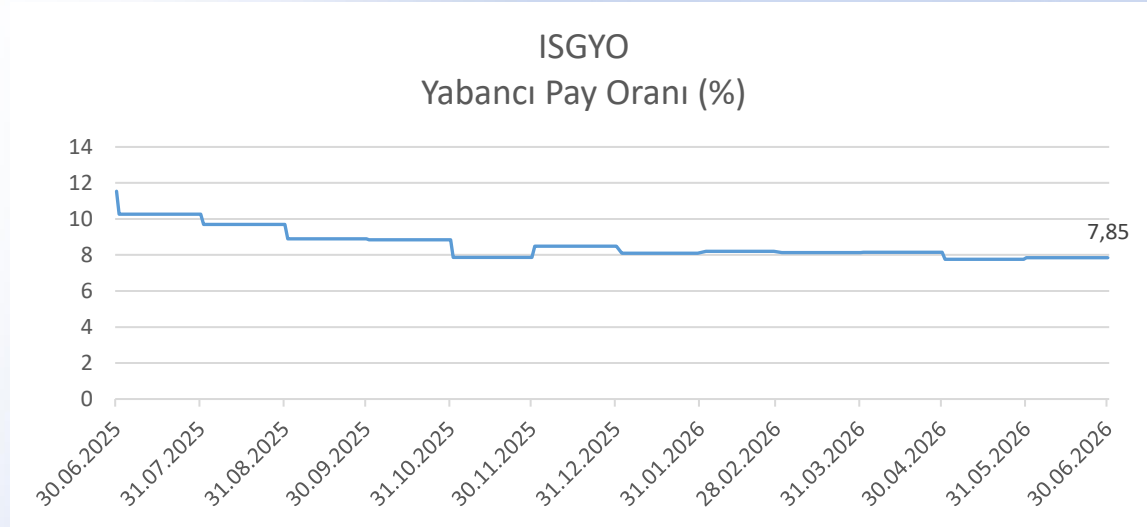
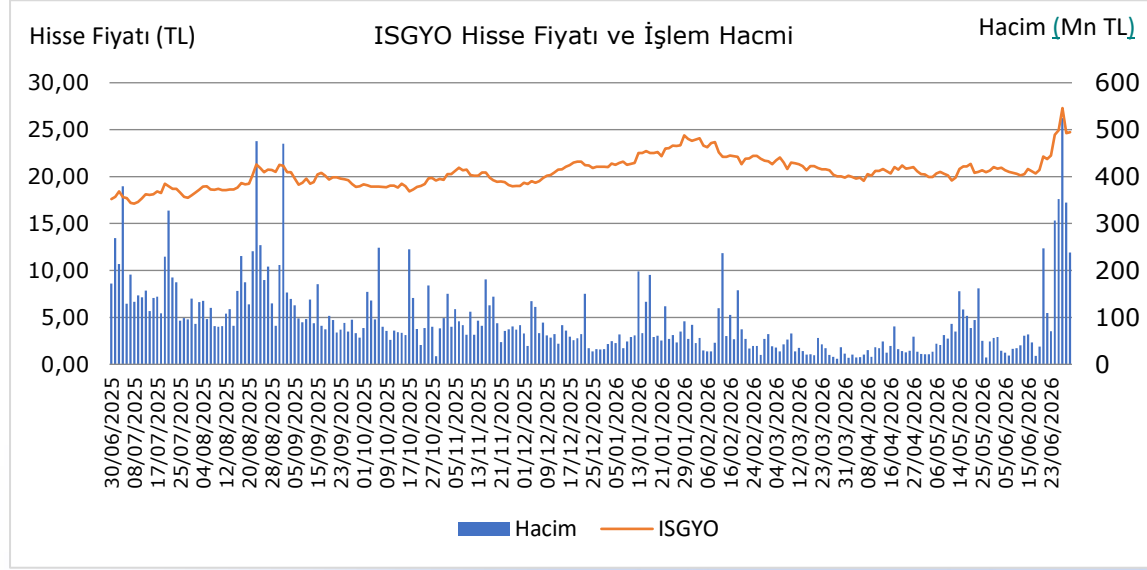


Tahvil & Bono

HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Sınıflandırma: GENEL | Classification: PUBLIC

HİSSE SENEDİ VE ENDEKS PERFORMANSI



ISGYO, XU100, XGMYO GETİRİ (%)

	ISGYO	XU100	XGMYO
2025	+11,9 %	+14,6 %	+60,6 %
6A 2026	+18,2 %	+25,4 %	+16,6 %

ISGYO İşlem Hacmi & Kapanış Fiyatı

2025	6A 2026
Günlük Ort. İşlem Hacmi	Günlük Ort. İşlem Hacmi
99,3 Mn TL	68,5 Mn TL
Dönem Sonu Kapanış	Dönem Sonu Kapanış
21,00 TL	24,72 TL

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 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("İş GYO") tarafından hazırlanmıştır. Sunumda yer alan bilgi ve veriler, güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan derlenmiş olmakla birlikte, İş GYO bu bilgilerin doğruluğu, eksiksizliği veya güncelliği konusunda herhangi bir garanti vermemektedir.

Bu sunumun geçmiş döneme ilişkin bilgiler içermesi nedeniyle, burada yer alan bazı bilgi ve değerlendirmeler güncel durumu tam olarak yansıtmayabilir. Ayrıca sunumda yer alan proje, yatırım ve finansal beklentilere ilişkin öngörü, hedef, tahmin ve ileriye dönük ifadeler, yönetimin mevcut beklentilerini yansıtmakta olup çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Gerçekleşen sonuçlar; ekonomik koşullar, piyasa dinamikleri, düzenleyici değişiklikler ve diğer risk faktörleri nedeniyle bu beklenti ve tahminlerden önemli ölçüde farklılık gösterebilir. İş GYO, söz konusu ileriye dönük beyanları veya bunlara esas teşkil eden varsayımları güncelleme ya da revize etme yükümlülüğünü üstlenmemektedir.

Bu sunumun dağıtımı ve kullanımı ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Sunumun içeriğinin kullanımından veya sunumda yer alan bilgilere dayanılarak alınan kararlardan kaynaklanabilecek doğrudan veya dolaylı zararlar nedeniyle İş GYO, yönetim kurulu üyeleri, yöneticileri ve çalışanları herhangi bir sorumluluk kabul etmemektedir.

Daha fazla bilgi için: investorrelations@isgyo.com.tr

TEŞEKKÜRLER