

3Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/09 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %236,99 artışla 2.930 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 9 ayında **net satışları** %55,31 artışla 4.714 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %96,48 artışla 764 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK'ü** %12,32 artışla 1.408 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 1.864 baz puan azalışla %26,1 olmuştur. 2026 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK marjı** 1.143 baz puan azalışla %29,9 olmuştur.

Geçen yılın 3. çeyreğinde 818 milyon TL **net zarar** açıklayan şirket, bu yılın 3. çeyreğinde 654 milyon TL **net kar** açıklamıştır. 2026 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **net zararı** %12,92 azalışla 285 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

TMS-29'a göre düzeltilmiş finansal tablolara göre, net satışlar 3Ç26'da yıllık %237 artışla 2.930 mn TL'ye yükselmiştir. Büyüme, tekrarlayan kira gelirlerinden ziyade gayrimenkul satışlarından kaynaklanmıştır. Balmumcu'daki arsa satışından 1.182 mn TL gelir elde edilirken, Litus İstanbul, Manzara Adalar, Kasaba Modern ve Avrupa Residence Şişli-2 projelerindeki teslimatların desteğiyle konut satışları 3Ç25'teki 198 mn TL'den 1.237 mn TL'ye yükselmiştir. Buna karşılık, kira gelirleri reel olarak yıllık %8 düşüşle 498 mn TL'ye gerilemiştir. Gayrimenkul satışlarının maliyetindeki artışın kârlılık üzerindeki baskısıyla brüt kâr marjı, 2Ç26'daki %60,5 seviyesinden %32,6'ya gerilerken, faaliyet kâr marjı 3Ç25'teki %43,6 seviyesinden %25,5'e düşmüştür. Net parasal zarar, 2Ç26'daki 1.011 mn TL'den 91 mn TL'ye önemli ölçüde gerilemiş, 262 mn TL net vergi geliri de çeyreklik kârlılığı desteklemiştir. Bununla birlikte, finansal yatırımlardan kaynaklanan 284 mn TL gerçeğe uygun değer zararı bu olumlu etkileri kısmen dengelemiştir. Sonuç olarak İŞ GYO, 3Ç26'da 654 mn TL net kâr açıklamıştır. Ancak şirket, kümülatif bazda zarar açıklamaya devam etmiş ve 9A26'da 285 mn TL net zarar kaydetmiştir (9A25: 328 mn TL net zarar). Şirket, 2Ç26'daki 692 mn TL net borç pozisyonundan 333 mn TL net nakit pozisyonuna geçmiştir. **Sonuçların hisse üzerinde sınırlı pozitif bir etki yaratmasını bekliyoruz.** Hisse, 0,28x PD/DD çarpanıyla işlem görmekte olup sektör medyanına göre %25 iskontoludur. Hisse, yılbaşından bu yana BIST 100 endeksinin %13 altında performans göstermiştir.

Öneri Yok

3Ç26 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	ISGYO:TI/ISGYO:IS			
Fiyat (TL/hisse)	17,94			
Hedef Fiyat	Öneri Yok			
Potansiyel Getiri	Öneri Yok			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	17,84-29,22			
Piyasa Değeri(milyon TL)	17.200			
Firma Değeri(milyon TL)	16.867			
Fiili Dolaşım PD(milyon TL)	6.536			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	959			
Dolaşımdaki Paylar (%)	38,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%7,71			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%7,49			
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	927	888	1.702	3.026
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	17.213	18.791	42.602	68.673
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	17,9-19,1	17,9-23,9	17,9-28,4	17,9-28,4
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	-24	-29	-13	-8
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	-15	-12	12	-10
Ortaklık Yapısı	Sermaye Payı (%)			
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	52,5			
Diğer	27,31			
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A Ş	7,04			
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.HİSSE SENEDİ EMEKLİLİK YATIRIM FONU	4,47			
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK KATKI EMEK.YAT.FONU	4,44			
Şirket Faaliyet Alanı				

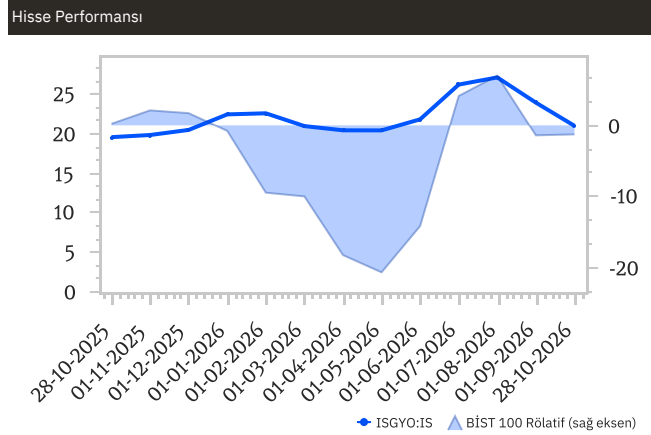
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, projeler gerçekleştirmek için adı ortaklık kurabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

TL mn	2025/09	2026/09	Δ	3Ç25	4Ç25	1Ç26	2Ç26	3Ç26	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	3.035	4.714	%55,3	870	852	775	1.009	2.930	%237,0	%190,4
Brüt Kâr	1.629	2.052	%26,0	517	406	487	610	955	%84,9	%56,6
Faaliyet Kârı	1.227	1.370	%11,6	379	261	307	314	748	%97,5	%138,2
FAVÖK	1.254	1.408	%12,3	389	270	316	328	764	%96,5	%132,6
Net Parasal Pozisyon	-788	-1.124	%42,7	-1	-2	-23	-1.011	-91	%6136,0	-%91,0
Net Kâr	-328	-285	-%12,9	-818	-864	-690	-249	653,57	-	-
Brüt Kâr Marjı	%53,7	%43,5	-1.013bp	%59,4	%47,7	%62,8	%60,5	%32,6	-2.683bp	-2.785bp
Faaliyet Marjı	%40,4	%29,1	-1.137bp	%43,6	%30,6	%39,6	%31,1	%25,5	-1.804bp	-560bp
FAVÖK Marjı	%41,3	%29,9	-1.143bp	%44,7	%31,7	%40,8	%32,5	%26,1	-1.864bp	-647bp
Net Kâr Marjı	-%10,8	-%6,1	-	-%94,1	-	-%89,1	-%24,6	%22,3	11.643bp	4.693bp
Net Borç	407	-333	-	407	962	946	692	-333	-	-
Net Döviz Pozisyonu	3	9	%176,0	3	-52	1	34	9	%176,0	-%73,7
Net Borç/FAVÖK	0,3	-0,2	-	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,2	a.d.	a.d.

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.09.2026)

a.d: anlamlı değil

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıların göz önünde bulundurunuz.



Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com
+90 (216) 453 00 00

Yasal Uyarı

Burada yer alan bilgiler Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Yatırım Danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak Yatırım Danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Herhangi bir yatırım aracının alım-satım önerisi ya da getiri vaadi olarak yorumlanmamalıdır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Burada yer alan fiyatlar, veriler ve bilgilerin tam ve doğru olduğu garanti edilemez; içerik, haber verilmeksizin değiştirilebilir. Tüm veriler, Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan alınmıştır. Bu kaynakların kullanılması nedeni ile ortaya çıkabilecek hatalardan Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. sorumlu değildir.