

4Ç25 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2025/12 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 4. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %53,84 azalışla 685 milyon TL olmuştur. 2025 yılında bir önceki yıla göre **net satışları** %40,99 azalışla 3.127 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 4. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %24,29 azalışla 217 milyon TL olmuştur. 2025 yılında bir önceki yıla göre **FAVÖK'ü** %13,33 azalışla 1.225 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 4. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 1.236 baz puan artışla %31,7 olmuştur. 2025 yılında bir önceki yıla göre **FAVÖK marjı** 1.251 baz puan artışla %39,2 olmuştur.

Net zararı 4. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %68,10 azalışla 695 milyon TL olmuştur. 2024 yılında 1.168 milyon TL **net kar** açıklayan şirket, 2025 yılında 958 milyon TL **net zarar** açıklamıştır.

Sonuç:

Şirket, 4Ç25'te enflasyona göre düzeltilmiş 695 milyon TL net zarar (kons: 2.099 mn TL net kar) açıklarken, 4Ç24'te 2.178 milyon TL net zarar açıklamıştı. Reel olarak, 4Ç25'te satış gelirleri yıllık bazda %54 azalarak 685 milyon TL olmuştur (2025: 3.127 milyon TL) (kons: 917 milyon TL). Toplam gelirlere büyük ölçüde kira gelirleri katkı sağlamış ve yaklaşık %57'lik (1.767 milyon TL) paya sahip olmuştur. Bunu, %40'lık payla Litus İstanbul projesi ve Manzara Adalar'dan elde edilen konut satışları izlemiştir. Satışların maliyetleri yıllık bazda %67 azalarak brüt kar marjının 2141bp artmasına neden olurken, faaliyet giderleri %7 artmıştır. FAVÖK %24 düşüşle 217 milyon TL'ye (kons: 1.279 milyon TL) gerilemiş ve FAVÖK marjı %31,7 olmuştur (4Ç24: %19,3). Şirket, 100 milyon TL net finansal gider (4Ç24: 734 milyon TL) ve 2 milyon TL net parasal zarar (4Ç24: 398 milyon TL) kaydetmiştir. Net finansal borç 774 milyon TL olarak gerçekleşmiştir (4Ç24: 5.160 milyon TL). Sonuç olarak, şirket 4Ç25'te enflasyona göre düzeltilmiş 695 milyon TL net zarar açıklarken, 4Ç24'te 2.178 milyon TL net zarar bildirmişti. Hisse, sektör ortalaması olan %41'lik iskontoya kıyasla, net aktif değerine göre %62 iskontolu işlem görmektedir. (Sınırlı Negatif)

Öneri Yok

4Ç25 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	ISGYO:TI/ISGYO:IS			
Fiyat (TL/hisse)	23,76			
Hedef Fiyat	Öneri Yok			
Potansiyel Getiri	Öneri Yok			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	14,26-24,60			
Piyasa Değeri(milyon TL)	22.780			
Firma Değeri(milyon TL)	23.554			
Fili Dolaşım PD(milyon TL)	8.656			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	959			
Dolaşımdaki Paylar (%)	38,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%8,06			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%8,27			
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	1.310	3.087	3.399	5.223
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	31.183	70.839	71.558	97.090
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	23,2-24,2	21,4-24,5	19,0-24,5	14,4-24,5
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	11	18	28	26
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	-2	-10	2	-10
Ortaklık Yapısı	Sermaye Payı (%)			
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	52,27			
Diğer	40,69			
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A Ş	7,04			
-	-			
-	-			
Şirket Faaliyet Alanı				

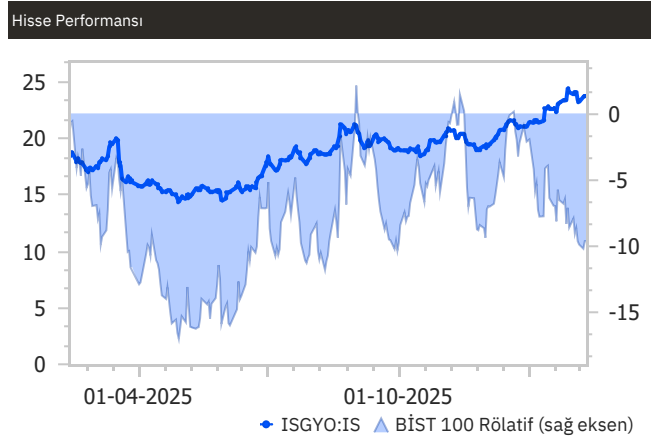
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

TL mn	2024/12	2025/12	Δ	4Ç24	1Ç25	2Ç25	3Ç25	4Ç25	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	5.298	3.127	-%41,0	1.484	880	959	602	685	-%53,8	%13,7
Brüt Kâr	1.799	1.637	-%9,0	391	427	517	366	327	-%16,3	-%10,6
Faaliyet Kârı	1.386	1.197	-%13,7	281	315	405	267	210	-%25,4	-%21,4
FAVÖK	1.414	1.225	-%13,3	287	320	415	274	217	-%24,3	-%20,8
Net Parasal Pozisyon	2.513	-636	-	398	-721	53	34	-2	-	-
Net Kâr	1.168	-958	-	-2.178	-1.044	1.461	-680	-695	-%68,1	%2,1
Brüt Kâr Marjı	%33,9	%52,4	1.841bp	%26,3	%48,6	%53,9	%60,7	%47,7	2.141bp	1.301bp
Faaliyet Marjı	%26,2	%38,3	1.210bp	%18,9	%35,8	%42,2	%44,3	%30,6	1.167bp	1.369bp
FAVÖK Marjı	%26,7	%39,2	1.251bp	%19,3	%36,3	%43,3	%45,5	%31,7	1.236bp	1.380bp
Net Kâr Marjı	%22,0	-%30,6	-	-%14,7	-%118,6	%152,4	-%112,9	-%101,4	-	-
Net Borç	5.160	774	-%85,0	5.160	202	1.499	328	774	-%85,0	%136,2
Net Döviz Pozisyonu	-34	-42	%22,5	-34		5	3	-42	%22,5	-
Net Borç/FAVÖK	3,6	0,6	-%82,7	3,6	0,1	1,1	0,3	0,6	-%82,7	%149,7

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (31.12.2025)

a.d: anlamlı değil

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları göz önünde bulundurunuz.



Araştırma Birimi

arastirma@gedik.com

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.