

## 1Ç25 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2025/03 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibarıyla şirketin:

Net satışları 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %69,42 artışla 740 milyon TL olmuştur.

FAVÖK'ü 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %8,58 azalışla 269 milyon TL olmuştur.

FAVÖK marjı 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 3.104 baz puan azalışla %36,4 olmuştur.

Net zararı 1. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %512,95 artışla 878 milyon TL olmuştur.

## Sonuç:

Şirket, 1Ç25'te 740 mn TL satış geliri (yıllık: +%69), 269 mn TL FAVÖK (yıllık: +%9) ve 878 mn TL net zarar (1Ç24: -143 mn TL) açıklamıştır. TMS-29'a göre 1Ç25'te net satışlar temel olarak konut satışlarındaki artışın etkisiyle yıllık bazda %69 oranında artarak 740 milyon TL'ye yükselmiştir. Konut satış gelirleri 377 milyon TL olarak gerçekleşirken, kira gelirleri %30 oranında artarak 361 milyon TL'ye çıkmıştır. Kira gelirlerinin %81'i ofis binalarından, %19'u ise alışveriş merkezi kiralardan oluşmaktadır. Toplam varlık büyüklüğü bir önceki çeyreğe paralel olarak 48 milyar TL'ye ulaşmıştır. Gayrimenkul portföy büyüklüğü 42 milyar TL olup, %63'ü ofis binalarından, %15'i alışveriş merkezlerinden ve %14'ü yeni projelerden oluşmaktadır. Bu gayrimenkullerin %90'ı İstanbul'da, %8'i İzmir'de ve %3'ü Ankara'da yer almaktadır. Net zarar 606 milyon TL'lik parasal kayıp nedeniyle kaydedilmiştir. Gayrimenkul satışları sayesinde net borç bir önceki çeyreğe göre önemli ölçüde iyileşerek 4Ç24'teki 4,4 milyar TL'den bu çeyrek sonunda 170 milyon TL'ye gerilemiştir. Hisse son 12 aylık verilere göre 0,33x PD/DD ile işlem görmektedir. Finansal sonuçların hisse üzerindeki etkisini nötr olarak değerlendiriyoruz.

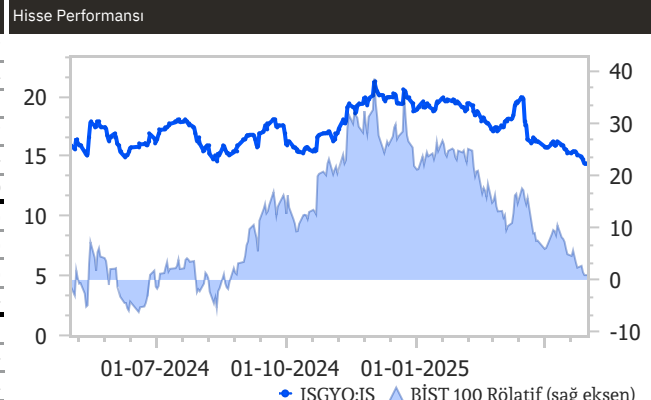
## Öneri Yok

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |           |           |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1Ç25 Finansal Sonuçları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |           |           |           |
| Hisse Bilgileri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |           |           |           |
| Sektör                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. |           |           |           |
| Bloomberg / Reuters Kodu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ISGYO:TI/ISGYO:IS        |           |           |           |
| Fiyat (TL/hisse)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 14,36                    |           |           |           |
| Hedef Fiyat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Öneri Yok                |           |           |           |
| Potansiyel Getiri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Öneri Yok                |           |           |           |
| 52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 14,27-22,16              |           |           |           |
| Piyasa Değeri(milyon TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13.768                   |           |           |           |
| Firma Değeri(milyon TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13.891                   |           |           |           |
| Fili Dolaşım PD(milyon TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5.232                    |           |           |           |
| Ödenmiş Sermaye(milyon TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 959                      |           |           |           |
| Dolaşımdaki Paylar (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 38,00                    |           |           |           |
| Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | %11,07                   |           |           |           |
| Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | %10,89                   |           |           |           |
| İşlem Hacmi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1H                       | 1A        | 3A        | 12A       |
| Ortalama İşlem Miktarı(000)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.074                    | 4.357     | 4.441     | 6.175     |
| Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 45.859                   | 68.095    | 76.297    | 107.932   |
| Fiyat Aralığı(TL/hisse)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 14,4-15,1                | 14,4-16,3 | 14,4-20,0 | 14,4-21,3 |
| Hisse Performans (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1A                       | 3A        | 6A        | 12A       |
| Nominal Getiri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -9                       | -27       | -16       | -10       |
| BIST 100'e Göre Rölatif Getiri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -5                       | -19       | -18       | 1         |
| 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                      | 2024/03 | 2025/03 | Δ        | 2024/1Ç | 2024/2Ç | 2024/3Ç | 2024/4Ç | 2025/1Ç | Δ (y/y)  | Δ (ç/ç) |
|----------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|---------|
| Net Satışlar               | 437     | 740     | %69,4    | 437     | 1.584   | 1.186   | 1.248   | 740     | %69,4    | -%40,7  |
| Brüt Kâr                   | 356     | 359     | %1,0     | 356     | 508     | 320     | 328     | 359     | %1,0     | %9,4    |
| Faaliyet Kârı              | 289     | 265     | -%8,4    | 289     | 405     | 236     | 236     | 265     | -%8,4    | %12,2   |
| FAVÖK                      | 295     | 269     | -%8,6    | 295     | 411     | 242     | 241     | 269     | -%8,6    | %11,7   |
| Net Parasal Kayıp / Kazanç | 922     | -606    | -        | 922     | 331     | 524     | 335     | -606    | -        | -       |
| Net Kâr                    | -143    | -878    | %513,0   | -143    | 3.260   | -304    | -1.831  | -878    | %513,0   | -%52,0  |
| Brüt Kâr Marjı             | %81,5   | %48,6   | -3.291bp | %81,5   | %32,1   | %27,0   | %26,3   | %48,6   | -3.291bp | 2.224bp |
| Faaliyet Marjı             | %66,2   | %35,8   | -3.039bp | %66,2   | %25,5   | %19,9   | %18,9   | %35,8   | -3.039bp | 1.687bp |
| FAVÖK Marjı                | %67,4   | %36,4   | -3.104bp | %67,4   | %26,0   | %20,4   | %19,3   | %36,4   | -3.104bp | 1.706bp |
| Net Kâr Marjı              | -%32,8  | -%118,6 | -        | -%32,8  | %205,8  | -%25,6  | -%146,7 | -%118,6 | -        | -       |
| Net Borç                   | 4.358   | 170     | -%96,1   | 4.358   | 5.148   | 5.483   | 4.339   | 170     | -%96,1   | -%96,1  |
| Net Döviz Pozisyonu        | -3      | 2       | -        | -3      | -2      | 1       | -29     | 2       | -        | -       |
| Net Borç/FAVÖK             | 4,1     | 0,1     | -%96,4   | 4,1     | 4,5     | 4,8     | 4,0     | 0,1     | -%96,4   | -%96,4  |

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (31.03.2025)

a.d: anlamlı değil



Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları 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.