Ziraat Yatırım

İŞ GYO 3Ç2026 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr **İLHAMİ TAYMAZ** itaymaz@ziraatyatirim.com.tr

"İş GYO 3Ç2026'da 654mn TL Net Dönem Karı Kaydetti..."

Öneri "AL"
Hedef Hisse Fiyatı : 38,40TL

Reuters/Bloomberg		**ISGYO.IS/ISGYO.TI**
Sektör		GYO
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler		BIST TÜM-100
İşlem Gördüğü Pazar		Yıldız Pazar
Fiyat	17,92 TL	0,36 USD
BİST 100	10.760	216 USD
TL/$ (TCMB Alış)		*49,6997*
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	17,85 TL	28,36 TL
Hisse Adedi (mn)		959
Piyasa Değeri (mn TL)		17.181
Net Borç (mn TL)		962
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı		39%
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı		6,9%
Yerli Yatırımcı Takas Oranı		93,1%

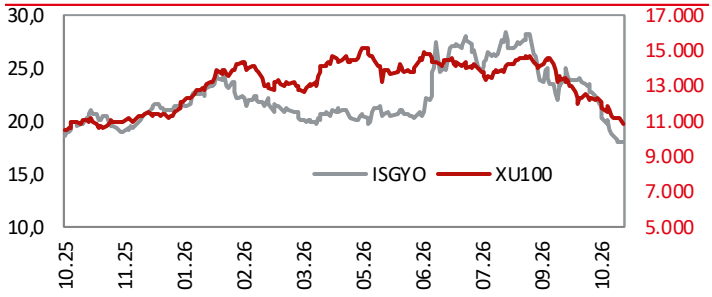
	1 Aylık	**3 Aylık**	**1 Yıllık**
TL Getiri	-24,8%	-30,3%	-8,9%
BİST-100	-9,9%	-19,1%	-0,7%
BİST-100 Göreceli	-16,5%	-13,9%	-8,2%
Günlük İşlem Hacmi (mn TL)			76

(mn TL)	**3Ç2025**	**3Ç2026**	**% Değ.**
Net Satış	749	2.930	291%
Brüt Kar	455	955	110%
FAVÖK	341	764	124%
Net Finansman Geliri	-52	6	-
Net Dön. Karı/Zararı	-846	654	-

	F/K	**PD/DD**
ISGYO	a.d.	0,28
BİST-100	9,59	0,94
BIST- GYO	7,04	0,44

Ortaklık Yapısı	**Pay Oranı**
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,5%
Diğer	27,3%
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,0%

HİSSE PERFORMANSI



Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 30.10.2026 verileri kullanılmıştır.

İş GYO, 3Ç2026'da 653,6mn TL net dönem karı açıklamıştır (3Ç2025: 845,8mn TL zarar). Bizim beklentimiz 298mn TL net kar yönündeydi. Konut ve arsa satışlarından elde edilen brüt karın yanı sıra ertelenmiş vergi geliri, net dönem karını desteklemiştir. Öte yandan, 283,6mn TL fon değerleme zararı ve 90,9mn TL net parasal pozisyon kaybı dönem karını sınırlamıştır. Şirket 9A2026'de ise 285,3mn TL net dönem zararı kaydetmiştir. (9A2025: 327,6mn TL zarar).

Şirket'in satış gelirleri 3Ç2026'da yıllık %291,3 artarak 2.930mn TL'ye ulaşmıştır. Hasılatın 1.237mn TL'sini konut satışları, 1.181,7mn TL'sini Balmumcu arsasının satışı oluşturmuştur. Şirket, çeyrekte Balmumcu arsasının tapu devrini ve Litus İstanbul'da 4 konutun teslimini tamamlamıştır. Kira gelirleri yıllık %8,3, çeyreklik %12,8 azalarak 498,3mn TL'ye gerilemiştir. Daha düşük marjlı konut ve arsa satışlarının ağırlığının artmasıyla brüt kar marjı yıllık 28,1, çeyreklik 27,9 puan daralarak %32,6'ya düşmüştür. Brüt kar ise yıllık %110,0, çeyreklik %56,6 artarak 955,4mn TL'ye yükselmiştir. Faaliyet giderleri yıllık %68,1 artışla 207,1mn TL olurken, hesapladığımız FAVÖK %124,3 artarak 763,9mn TL'ye ulaşmıştır. FAVÖK marjı geçen yılki %45,5 ve önceki çeyrekteki %32,5'ten %26,1'e gerilemiştir.

İş GYO'nun toplam portföy değeri 30 Eylül 2026 itibarıyla yıl sonuna göre %7 artarak 71,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. Portföyün 67,2 milyar TL'sini gayrimenkuller, 4,1 milyar TL'sini para ve sermaye piyasası araçları oluşturmuştur.

İş GYO'nun Net Aktif Değeri 30 Eylül 2026 itibarıyla 61,5 milyar TL seviyesindedir. Şirket payları Net Aktif Değerine göre %72 iskontolu işlem görmekte olup, bu oran son iki yıllık ortalama %60 iskontonun üzerindedir.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, eylül satın alma gücüyle haziran sonundaki 2,8 milyar TL'den 1 milyar TL'ye gerilemiştir. Bu tutar, müşterilerden tahsil edilmiş ancak henüz satış geliri olarak kaydedilmemiş avansları göstermektedir. Eylül sonunda Litus İstanbul Altunizade'ye ilişkin avanslar 127,7mn TL, Kasaba Modern'e ilişkin avanslar 334,6mn TL ve Avrupa Residence Şişli 2'ye ilişkin avanslar 408,5mn TL olmuştur.

Özet Bilançolar (Mn TL)	3Ç2025	3Ç2026	%Değ.
DÖNEN VARLIKLAR	**5.641**	**10.955**	**94%**
Nakit ve Nakit Benzerleri	974	1.758	80%
Ticari Alacaklar	102	842	a.d.
Diğer Alacaklar	9	190	a.d.
Stoklar	3.681	7.885	114%
Diğer Dönen Varlıklar	239	10	-96%
DURAN VARLIKLAR	**66.905**	**62.346**	**-7%**
Ticari Alacaklar	0	0	a.d.
Finansal Yatırımlar	1.966	2.385	21%
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	62	63	1%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	54.295	55.802	3%
Maddi Duran Varlıklar	622	629	1%
TOPLAM AKTİFLER	**72.545**	**73.301**	**1%**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**2.447**	**3.380**	**38%**
Finansal Borçlar	611	1.183	94%
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	771	77	-90%
Ticari Borçlar	90	194	115%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	48	12	-75%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**6.777**	**7.836**	**16%**
Finansal Borçlar	0	165	a.d.
Ticari Borçlar	0	0	a.d.
ÖZSERMAYE	**63.321**	**62.085**	**-2%**
Ödenmiş Sermaye	1.244	959	-23%
TOPLAM PASİFLER	**72.545**	**73.301**	**1%**
ÖZET GELİR TABLOSU (MnTL)	**3Ç2025**	**3Ç2026**	**%Değ.**
SATIŞLAR	**749**	**2.930**	**291%**
Satışların Maliyeti (-)	294	1.975	a.d.
BRÜT KAR/ZARAR	**455**	**955**	**110%**
Faaliyet Giderleri(-)	123	207	68%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	332	748	126%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkı (Net)	0	0	a.d.
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	91	-282	a.d.
NET FAALİYET KARI/ZARARI	**422**	**467**	**10%**
FAVÖK	**341**	**764**	**124%**
Özkaynak Yönt. Değer. Yat. Kar/Zarar Payları	6	10	61,2%
Yatırım Faaliyet Gelirleri/Giderleri	0	0	a.d.
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	-52	6	a.d.
Parasal Kazanç	42	-91	a.d.
Vergi Gideri/Geliri	1.265	-262	a.d.
NET DÖNEM KARI/ZARARI	**-846**	**654**	**a.d.**
Ana Ort. Payları Net Dönem Karı/Zararı	**-846**	**654**	**a.d.**

Kaynak: İş GYO, a.d: Anlamlı değil.

Uyarı Notu: Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. 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. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir. Bu nedenle, sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir.

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Araştırma Bölümü
e-mail: arastirma@ziraatyatirim.com.tr

Ziraat Yatırım Araştırma - Öneri Listesi Tanımları

(Aksi belirtilmedikçe önümüzdeki 12 ay için hesaplanan iskonto oranı)

AL	: %20,01 ve üzeri iskonto	**EKLE**	: %10,01 ile %20,00 aralığında iskonto	**TUT**	: %-10,00 ile %10,00 aralığında iskonto
AZALT	: %-10,01 ile %-20,00 arlığında iskonto	**SAT**	: %-20,01 ve üzeri iskonto	**İZLE**	: Nötr

Genel Müdürlük

Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No: 44b İç Kapı No: 15 Ümraniye / İSTANBUL
+90 216 590 1700 / info@ziraatyatirim.com.tr

Aracılık Hizmetleri Servisi

0 850 22 22 979

Yurt çapındaki tüm T.C. Ziraat Bankası A.Ş.