

İŞ GYO 2Ç2026 Sonuçları

TURGUT USLU tuslu@ziraatyatirim.com.tr

İLHAMİ TAYMAZ itaymaz@ziraatyatirim.com.tr

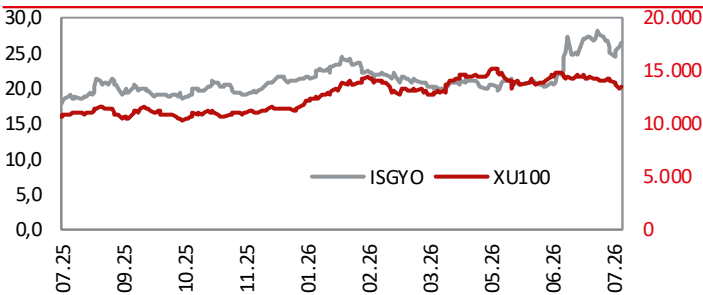
"İş GYO 2Ç2026'da 235mn TL Net Dönem Zararı Kaydetti..."

Öneri "AL"

Hedef Hisse Fiyatı : 38,40TL

Reuters/Bloomberg	ISGYO.IS/ISGYO.TI		
Sektör	GYO		
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	BIST TİM-100		
İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar		
Fiyat	26,44 TL	0,56 USD	
BİST 100	13.458	284 USD	
TL/\$ (TCMB Alış)		47,3274	
Düşük / Yüksek Son 1 Yıl	18,35 TL	27,94 TL	
Hisse Adedi (mn)	959		
Piyasa Değeri (mn TL)	25.349		
Net Borç (mn TL)	911		
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı	39%		
Yabancı Yatırımcı Takas Oranı	7,2%		
Yerli Yatırımcı Takas Oranı	92,8%		
	1 Aylık	3 Aylık	1 Yıllık
TL Getiri	7,0%	30,6%	45,2%
BİST-100	-4,7%	-6,8%	25,3%
BİST-100 Göreceli	12,2%	40,2%	15,9%
Günlük İşlem Hacmi (mn TL)	86		
(mn TL)	2Ç2025	2Ç2026	% Değ.
Net Satış	1.129	956	-15%
Brüt Kar	609	578	-5%
FAVÖK	488	311	-36%
Net Finansman Geliri	-150	-47	-
Net Dön. Karı/Zararı	1.721	-235	-
	F/K	PD/DD	
ISGYO	a.d.	0,44	
BİST-100	13,80	1,35	
BIST- GYO	9,26	0,64	
Ortaklık Yapısı	Pay Oranı		
Türkiye İş Bankası A.Ş.	52,5%		
Diğer	40,5%		
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	7,0%		

HİSSE PERFORMANSI



İş GYO, 2Ç2026'da 235mn TL net dönem zararı açıklamıştır. Şirket geçen yılın aynı döneminde 1.721mn TL net kar kaydetmişti. Şirket'in 749mn TL esas faaliyet karına karşın, 958mn TL'lik net parasal pozisyon kaybı zarar oluşumunda belirleyici olmuştur. Böylece 6A2026 net zararı 889mn TL'ye ulaşmıştır (6A2025: 491mn TL net kar). Geçen yılın aynı çeyreğindeki yüksek karda 1.142mn TL'lik gayrimenkul değerleme geliri ve 695mn TL'lik temettü geliri etkili olmuştur.

Şirket'in satış gelirleri 2Ç2026'da yıllık %15,3 azalarak 956mn TL'ye gerilemiştir. Kira gelirleri %2,3 artışla 541mn TL'ye yükselirken, konut satış gelirleri %21,3 düşüşle 401mn TL olmuştur. Hasılat içinde yüksek marjlı kira gelirlerinin payının artmasıyla brüt kar marjı yıllık 6,6 puan yükselerek %60,5'e ulaşmış, brüt kar ise %5,1 azalışla 578mn TL olarak gerçekleşmiştir. Buna karşılık, faaliyet giderlerinin %112,9 artarak 280mn TL'ye yükselmesi FAVÖK üzerinde baskı oluşturmuş; hesapladığımız FAVÖK %36,2 azalarak 311mn TL'ye, FAVÖK marjı ise 10,7 puan düşüşle %32,5'e gerilemiştir. Şirket, bu çeyrekte ayrıca 288mn TL gayrimenkul değerleme geliri ve 100mn TL stok değer düşüklüğü iptali kaydetmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2026 itibarıyla toplam finansal borçları 1,3 milyar TL, nakit ve nakit benzerleri 660mn TL, net borcu ise 655mn TL seviyesindedir. Yıllıklandırılmış ikinci çeyrek FAVÖK'üne göre net borç/FAVÖK oranı yaklaşık 0,5x ile düşük seviyededir.

İş GYO'nun toplam portföy değeri 30 Haziran 2026 itibarıyla yıl sonuna göre %6 artarak yaklaşık 64,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Hesapladığımız Net Aktif Değer yaklaşık 57,7 milyar TL seviyesindedir. Şirket hisseleri NAD'a göre yaklaşık %56 iskontolu işlem görmekte olup, bu oran yaklaşık %49 seviyesindeki üç yıllık tarihsel ortalamanın üzerindedir.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler 2,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Tutarın önemli kısmı, Litus İstanbul Altunizade, Kasaba Modern ve Avrupa Residence Şişli 2 projelerinde satılan ünitelere ilişkin tahsil edilen avanslardan oluşmaktadır.

Kaynak: Bloomberg, Finnet, Matriks; 31.07.2026 verileri kullanılmıştır.

Özet Bilançolar (Mn TL)	2Ç2025	2Ç2026	%Değ.
DÖNEN VARLIKLAR	5.436	10.192	87%
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.072	660	-38%
Ticari Alacaklar	25	357	a.d.
Diğer Alacaklar	15	32	109%
Stoklar	3.604	7.781	116%
Diğer Dönen Varlıklar	80	5	-94%
DURAN VARLIKLAR	64.254	59.936	-7%
Ticari Alacaklar	59	0	a.d.
Finansal Yatırımlar	2.174	2.528	16%
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	54	50	-7%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	52.262	52.812	1%
Maddi Duran Varlıklar	597	603	1%
TOPLAM AKTİFLER	69.690	70.128	1%
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	3.860	4.212	9%
Finansal Borçlar	945	1.069	13%
Uzun V. Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.892	71	-96%
Ticari Borçlar	90	170	89%
Diğer Borçlar ve Karşılıklar	53	6	-89%
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	5.040	7.723	53%
Finansal Borçlar	0	175	a.d.
Ticari Borçlar	0	0	a.d.
ÖZSERMAYE	60.789	58.193	-4%
Ödenmiş Sermaye	1.267	959	-24%
TOPLAM PASİFLER	69.690	70.128	1%
ÖZET GELİR TABLOSU (MnTL)	2Ç2025	2Ç2026	%Değ.
SATIŞLAR	1.129	956	-15%
Satışların Maliyeti (-)	521	378	-27%
BRÜT KAR/ZARAR	609	578	-5%
Faaliyet Giderleri(-)	132	280	113%
Net Esas Faaliyet Karı/Zararı	477	298	-38%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Farkı (Net)	695	0	a.d.
Diğer Faaliyet Gelir/Giderleri	1.057	451	-57%
NET FAALİYET KARI/ZARARI	1.534	749	-51%
FAVÖK	488	311	-36%
Özkaynak Yönt. Değer. Yat. Kar/Zarar Payları	5	0	a.d.
Yatırım Faaliyet Gelirleri/Giderleri	695	0	a.d.
Faaliyet Dışı Finansal Gelirler/Giderler	-150	-47	a.d.
Parasal Kazanç	63	-958	a.d.
Vergi Gideri/Geliri	426	-20	a.d.
NET DÖNEM KARI/ZARARI	1.721	-235	a.d.
Ana Ort. Payları Net Dönem Karı/Zararı	1.721	-235	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 dayanarak 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 aralığında 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.