

Finansal Değerlendirme Notu

İş GYO <ISGYO>

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

ISGYO'yu 33,80 Hedef Fiyat, %71 getiri potansiyeli ile coverage listemizde tutmaya devam ediyor. Hedef fiyatta bir değişikliğe gitmiyoruz.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (ISGYO), 2025 yılının üçüncü çeyreğinde 652 milyon TL net zarar açıkladı. Şirket'in satış gelirleri geçen senenin aynı çeyreğine kıyasla %57,2 azalarak 577 milyon TL olarak gerçekleşti. Daralan ciro ile paralel olarak brüt karda da 2024 3Ç'ye kıyasla %2'lik bir düşüş yaşandı. Ancak operasyonel zayıflığa rağmen, şirketin borçluluk yapısında belirgin bir iyileşme gözlemlendi; yatırım harcamaları önceki dönemlere göre daha sınırlı seyrederken, finansal borçlar 2025 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %54 oranında azalarak 1,1 milyar olarak gerçekleşti.

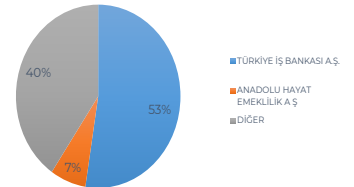
2025 9A itibarıyla, aylık kira gelirleri içerisinde en yüksek katkıyı sağlayan üç mülk sırasıyla Kanyon Alışveriş Merkezi (41,23 milyon TL), İş Kuleleri Kule Kompleksi (39,70 milyon TL) ve Ege Perla AVM (3,48 milyon TL) olarak gerçekleşti. Bu üç varlık, toplam kira gelirlerinin büyük bölümünü oluşturmakta ve portföyün karlılık yapısında belirleyici rol oynamaktadır. Tüm gayrimenkullerden elde edilen toplam dönemsel kira geliri yaklaşık 118,34 milyon TL seviyesindedir. Bu tutar, aylık ortalama bazda yaklaşık 9,86 milyon TL'lik istikrarlı bir kira akışına karşılık gelmektedir. İş GYO, kira kontratlarının sürekliliği, kaliteli kiracı profili ve çeşitlendirilmiş portföy yapısı sayesinde yatırımcılara düzenli gelir potansiyeli sunmaya devam etmektedir. Sektörde tüketici harcamaları enflasyona karşı dayanıklılığını korurken, İş GYO'nun yüksek gelirli lokasyonlarda konumlanan AVM ve ofis varlıkları, şirketin kira gelirlerinde istikrar ve direnç sağlamakta önemli rol oynadı.

Açıklanan finansalları hisse üzerine kısa vadeli baskı yapması beklenebilecek olsa da şirketin potansiyelinden kaynaklı Hisse Önerileri listemizde tutmaya devam ediyoruz.

Şirket Bilgileri

Hisse Kodu	ISGYO
Hisse Kapanış Fiyatı (TL)	19,75
5Y En Yüksek	22,20
5Y En Düşük	14,26
Hisse Adedi (mn)	958,75
Fili Dolaşım Hisse Adedi	38,95
Piyasa Değeri (TL mn)	18.935,31
Piyasa Değeri (USD mn)	452,24
Finansal Borç (TL mn)	1.065
Finansal Borç (USD mn)	26
3A OİH (USD mn)	3,03
3A OİH/HA Piyasa Değ.	0,02%
F / K	
Güncel	0,00
6 Aylık Ortalama	94,09
1 Yıllık Ortalama	42,04
PD/DD	
Güncel	0,39
6 Aylık Ortalama	0,33
1 Yıllık Ortalama	0,41

Ortalık Yapısı



Özet Finansallar

ISGYO (mn TL)	2023	2024	2024/09	2025/09
Hasılat	2.070	5.077	919	577
FAVÖK	1.180	1.355	275	262
Net Kar	5.671	1.119	-346	-651
Özkaynaklar	48.955	49.056	60.869	55.919

Info Yatırım Araştırma

Araştırma: +90 (212) 700- 26 25
arastirma@infoyatirim.com.tr