

2Ç26 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2026/06 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %15,34 azalışla 956 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında **net satışları** %21,98 azalışla 1.690 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %36,21 azalışla 311 milyon TL olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK'ü** %29,44 azalışla 610 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 1.065 baz puan azalışla %32,5 olmuştur. 2026 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK marjı** 382 baz puan azalışla %36,1 olmuştur.

Geçen yılın 2. çeyreğinde 1.721 milyon TL **net kar** açıklayan şirket, bu yılın 2. çeyreğinde 235 milyon TL **net zarar** açıklamıştır. 2025 yılının ilk 6 ayında 491 milyon TL **net kar** açıklayan şirket, 2026 yılının ilk 6 ayında 889 milyon TL **net zarar** açıklamıştır.

Sonuç: 2Ç26'da net satışlar yıllık bazda %15 azalarak 956 mn TL olarak gerçekleşti. Konut satış gelirleri 509 mn TL'den 401 mn TL'ye gerileyerek yıllık %21 düşerken, kira gelirleri %2 artışla 541 mn TL'ye yükseldi. Kira gelirlerinin yaklaşık %73'ü ofis binalarından (Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi kira geliri dahil), %26'sı ise alışveriş merkezlerinden elde edildi. FAVÖK yıllık %36 azalarak 311 mn TL seviyesine gerilerken, FAVÖK marjı konut satışlarının zayıflayan payı ve maliyet enflasyonunun kira artışlarının üzerinde seyretmesi nedeniyle 1.065bp daralarak %32,5 oldu. Şirket, hiper enflasyon muhasebesi kapsamında kaydedilen 958 mn TL net parasal kaybın etkisiyle 235 mn TL net zarar açıkladı. Bu etki, 20 mn TL tutarındaki net vergi geliriyle kısmen dengelendi. Toplam aktif büyüklüğü 70,1 mİr TL'ye ulaşırken, yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü 52,8 mİr TL seviyesinde gerçekleşti. Net borç, 1Ç26'daki 896 mn TL seviyesinden 655 mn TL'ye gerilerken, Net Borç/FAVÖK oranı 0,7x'den 0,6x'e düştü. Hisse, 0,44x PD/DD çarpanıyla işlem görmekte olup, sektör medyanına göre %12 iskontolu işlem görmektedir. Bu iskonto, kısmen şirketin portföyünün önemli bir bölümünü grup şirketlerine kiralama uygulamasını yansıtır olabilir. Bununla birlikte, şirketin GYO sektörüne göre iskonto oranı Mart 2026'daki %45-50 seviyesinden belirgin şekilde daralmıştır. Bu yeniden değerlendirme sonrasında, yalnızca değerlendirme çarpanlarından kaynaklanabilecek ilave yükseliş potansiyelinin daha sınırlı olduğunu düşünüyor ve hisseyi değer odaklı yatırımcılar açısından birkaç ay öncesine kıyasla daha az cazip buluyoruz. Hisse, yılbaşından bu yana BIST100 endeksinin %6 üzerinde performans göstermiştir. **(NEGATİF)**

Öneri Yok

2Ç26 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	ISGYO:TI/ISGYO:IS			
Fiyat (TL/hisse)	26,44			
Hedef Fiyat	Öneri Yok			
Potansiyel Getiri	Öneri Yok			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	17,74-28,84			
Piyasa Değeri(milyon TL)	25.349			
Firma Değeri(milyon TL)	26.004			
Fiili Dolaşım PD(milyon TL)	9.633			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	959			
Dolaşımdaki Paylar (%)	38,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%7,47			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%8,04			
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	1.546	4.434	4.589	4.206
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	38.853	117.644	110.669	89.567
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	24,5-26,4	24,5-27,9	19,6-27,9	18,4-27,9
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	7	31	10	43
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	15	40	14	14
Ortaklık Yapısı	Sermaye Payı (%)			
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	52,27			
Diğer	40,69			
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A Ş	7,04			
-	-			
-	-			
Şirket Faaliyet Alanı				

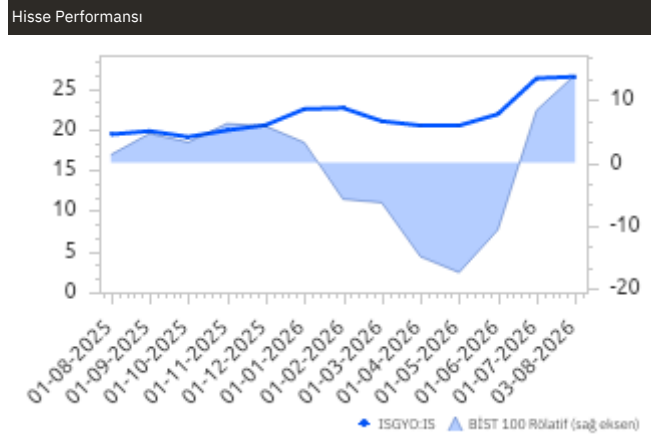
Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen,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

TL mn	2025/06	2026/06	Δ	2Ç25	3Ç25	4Ç25	1Ç26	2Ç26	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	2.166	1.690	-%22,0	1.129	709	807	734	956	-%15,3	%30,3
Brüt Kâr	1.112	1.039	-%6,6	609	431	385	461	578	-%5,1	%25,4
Faaliyet Kârı	848	589	-%30,6	477	314	247	291	298	-%37,6	%2,3
FAVÖK	865	610	-%29,4	488	323	256	299	311	-%36,2	%4,0
Net Parasal Pozisyon	-787	-979	%24,5	63	40	-2	-21	-958	-	%4382,7
Net Kâr	491	-889	-	1.721	-801	-818	-654	-235,45	-	-%64,0
Brüt Kâr Marjı	%51,3	%61,5	1.014bp	%53,9	%60,7	%47,7	%62,8	%60,5	655bp	-236bp
Faaliyet Marjı	%39,2	%34,8	-433bp	%42,2	%44,3	%30,6	%39,6	%31,1	-1.111bp	-852bp
FAVÖK Marjı	%39,9	%36,1	-382bp	%43,2	%45,5	%31,7	%40,8	%32,5	-1.065bp	-822bp
Net Kâr Marjı	%22,7	-%52,6	-	%152,4	-%112,9	-%101,4	-%89,1	-%24,6	-	-
Net Borç	1.765	655	-%62,9	1.765	386	911	896	655	-%62,9	-%26,9
Net Döviz Pozisyonu	6	32	%461,6	6	3	-49	1	32	%461,6	%3488,3
Net Borç/FAVÖK	1,1	0,6	-%51,9	1,1	0,3	0,6	0,7	0,6	-%51,9	-%16,0

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.06.2026)

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.