

2Ç25 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2025/06 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %49,11 azalışla 855 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında **net satışları** %23,49 azalışla 1.639 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %15,35 azalışla 369 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK'ü** %12,52 azalışla 655 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 1.723 baz puan artışla %43,2 olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK marjı** 500 baz puan artışla %39,9 olmuştur.

Net karı 2. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %62,31 azalışla 1302,52 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 6 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **net karı** %88,75 azalışla 372 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sonuç:

TMS-29'a göre düzeltilmiş rakamlara göre, net satışlar konut satışlarındaki azalışa bağlı olarak 2Ç25'te yıllık bazda %49 düşüşle 855 milyon TL'ye gerilemiştir. Konut satışlarından elde edilen gelir 385 milyon TL olarak gerçekleşirken, kira geliri yıllık bazda %29 artışla 400 milyon TL'ye ulaşmıştır. Kira gelirlerinin %80'i ofis binalarından, %20'si ise alışveriş merkezlerinden elde edilmiştir. Şirketin toplam varlık büyüklüğü 52,7 milyar TL'ye ulaşırken, gayrimenkul portföyünün toplam değeri 49,5 milyar TL olmuştur. Bu portföyün %63'ü ofis binalarından, %16'sı alışveriş merkezlerinden ve %13'ü yeni projelerden oluşmaktadır. Coğrafi olarak, gayrimenkullerin %90'ı İstanbul'da, %7'si İzmir'de ve %3'ü Ankara'da bulunmaktadır. Net kara, temel olarak 864 milyon TL tutarındaki gayrimenkul yeniden değerlendirme kazançları katkısı sağlamıştır. Öte yandan, yeni arazi alımları nedeniyle net borç, 1Ç25'te 170 milyon TL'den 2Ç25'te 1,3 milyar TL'ye yükselerek önemli ölçüde artmıştır. Hisse yıl başından bu yana BİST-100 Endeksi'nin %9 altında performans göstermiş olup, 0,38x PD/DD ile işlem görmektedir. Bu oran, 1 yıllık medyanına göre %7, sektör medyanına göre ise %46 iskontoludur. **Şirketin çarpanları şu anda gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörüne kıyasla cazip bir seviyede işlem görmektedir ve sektör çarpanlarına göre iskontosu son 1 yılın en düşük seviyesindedir. Finansal sonuçların hisse üzerindeki etkisini nötr olarak değerlendiriyoruz.**

TL mn	2024/06	2025/06	Δ	2Ç24	3Ç24	4Ç24	1Ç25	2Ç25	Δ (y/y)	Δ (ç/ç)
Net Satışlar	2.143	1.639	-%23,5	1.679	1.257	1.323	785	855	-%49,1	%8,9
Brüt Kâr	916	842	-%8,1	539	339	348	381	461	-%14,5	%20,9
Faaliyet Kârı	736	642	-%12,7	429	250	250	281	361	-%15,9	%28,5
FAVÖK	748	655	-%12,5	436	257	256	285	369	-%15,3	%29,3
Net Parasal Pozisyon	1.329	-595	-	351	556	355	-643	47	-%86,5	-
Net Kâr	3.304	372	-%88,8	3.456	-322	-1.941	-931	1302,52	-%62,3	-
Brüt Kâr Marjı	%42,7	%51,3	860bp	%32,1	%27,0	%26,3	%48,6	%53,9	2.184bp	535bp
Faaliyet Marjı	%34,3	%39,2	482bp	%25,5	%19,9	%18,9	%35,8	%42,2	1.669bp	645bp
FAVÖK Marjı	%34,9	%39,9	500bp	%26,0	%20,4	%19,3	%36,4	%43,2	1.723bp	682bp
Net Kâr Marjı	%154,2	%22,7	13.155bp	%205,8	-%25,6	-%146,7	-%118,6	%152,4	5.339bp	27.105bp
Net Borç	5.148	1.336	-%74,0	5.148	5.483	4.600	170	1.336	-%74,0	%686,9
Net Döviz Pozisyonu	-2	4	-	-2	1	-31	2	4	-	%92,6
Net Borç/FAVÖK	3,9	1,1	-%70,4	3,9	4,8	4,3	0,1	1,1	-%70,4	%732,0

Enflasyona Göre Düzeltilmiş (30.06.2025)

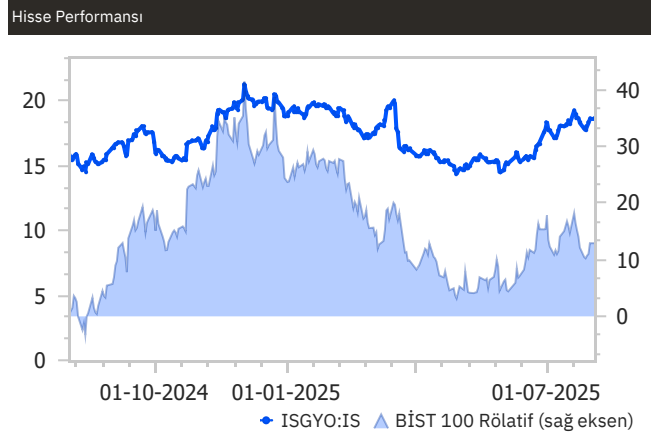
a.d: anlamlı değil

Lütfen raporun sonundaki yasal uyarıları göz önünde bulundurunuz.

Öneri Yok

2Ç25 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	ISGYO:TI/ISGYO:IS			
Fiyat (TL/hisse)	18,61			
Hedef Fiyat	Öneri Yok			
Potansiyel Getiri	Öneri Yok			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	14,26-22,16			
Piyasa Değeri(milyon TL)	17.842			
Firma Değeri(milyon TL)	19.178			
Fili Dolaşım PD(milyon TL)	6.780			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	959			
Dolaşımdaki Paylar (%)	38,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%8,94			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%10,90			
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	5.089	7.780	6.437	5.659
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	92.352	141.774	109.228	99.436
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	17,7-18,6	17,1-19,3	14,5-19,3	14,4-21,3
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	5	26	-3	16
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	1	7	-11	13
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.



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.