

3Ç25 Finansal Sonuçları

Şirketin açıklanan son finansal sonuçları 2025/09 dönemine aittir. Bu sonuçlar itibariyle şirketin:

Net satışları 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %57,29 azalışla 577 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **net satışları** %35,99 azalışla 2.340 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir

FAVÖK'ü 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %5,11 azalışla 263 milyon TL olmuştur. 2025 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK'ü** %10,55 azalışla 966 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAVÖK marjı 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre 2.501 baz puan artışla %45,5 olmuştur. 2025 yılının ilk 9 ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre **FAVÖK marjı** 1.175 baz puan artışla %41,3 olmuştur.

Net zararı 3. çeyrekte geçen yılın aynı çeyreğine göre %88,31 artışla 652 milyon TL olmuştur. 2024 yılının ilk 9 ayında 3.206 milyon TL **net kar** açıklayan şirket, 2025 yılının ilk 9 ayında 253 milyon TL **net zarar** açıklamıştır.

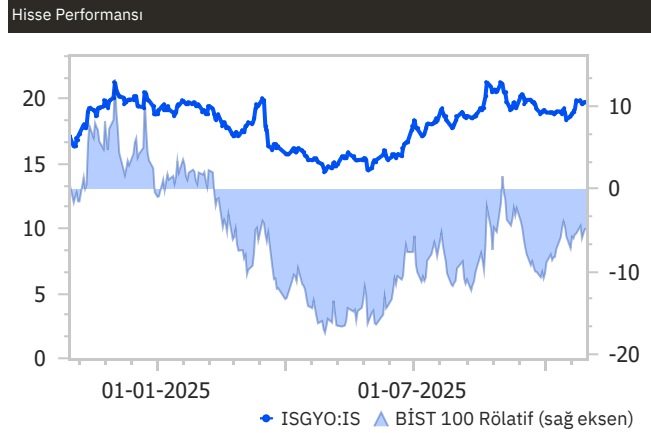
Sonuç:

TMS-29'a düzeltilmiş rakamlara göre, net satışlar konut satışlarındaki düşüşün etkisiyle, 3Ç25'te yıllık bazda %57 azalarak 577 milyon TL'ye gerilemiştir. Konut satışlarından elde edilen gelir 153 milyon TL olurken, kira geliri yıllık bazda %24 artarak 419 milyon TL'ye yükselmiştir. Kira gelirinin %79'u ofis binalarından, %21'i ise alışveriş merkezlerinden elde edilmiştir. Şirketin toplam varlık büyüklüğü 52 milyar TL'ye ulaşırken, gayrimenkul portföyü 49,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bu portföyün %61'i ofis binalarından, %16'sı alışveriş merkezlerinden ve %15'i yeni projelerden oluşmaktadır. Coğrafi olarak, gayrimenkullerin %92'si İstanbul'da, %7'si ise İzmir'de bulunmaktadır. Net zarar, temel olarak 975 milyon TL tutarındaki vergi giderlerinden kaynaklanmıştır. Diğer taraftan, net borç Ankara İş Kuleleri'nin satışı nedeniyle 2Ç25'teki 1,4 milyar TL'den 3Ç25'te 314 milyon TL'ye gerilemiştir. Hisse fiyatları, yıl başından bu yana BIST-100 Endeksi'nin %4 altında performans göstermiş ve 0,39x PD/DD seviyesinde işlem görmektedir. Bu seviye, 1 yıllık medyan seviyeyle aynı ve sektör medyanına göre %41 iskontoludur. Bu iskonto, mülklerinin büyük bir kısmını ilişkili grup şirketlerine kiralaması ve %3 gibi düşük bir ortalama brüt kira getirisi nedeniyle olabilir. Ancak, **şirketin çarpanları, sektör çarpanlarına göre iskontolu olması nedeniyle, GYO sektörüne kıyasla cazip bir seviyede işlem görmektedir.**

Öneri Yok

3Ç25 Finansal Sonuçları				
Hisse Bilgileri				
Sektör	GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.			
Bloomberg / Reuters Kodu	ISGYO:TI/ISGYO:IS			
Fiyat (TL/hisse)	19,75			
Hedef Fiyat	Öneri Yok			
Potansiyel Getiri	Öneri Yok			
52-Haftalık Fiyat Aralığı(TL)	14,26-22,20			
Piyasa Değeri(milyon TL)	18.935			
Firma Değeri(milyon TL)	19.249			
Fili Dolaşım PD(milyon TL)	7.195			
Ödenmiş Sermaye(milyon TL)	959			
Dolaşımdaki Paylar (%)	38,00			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/En Son)	%8,01			
Yabancı Oranı (Dolaşımdaki Pay %/3 Ay Önce)	%8,95			
İşlem Hacmi	1H	1A	3A	12A
Ortalama İşlem Miktarı(000)	3.461	4.950	6.277	5.915
Ortalama İşlem Hacmi (000 TL)	68.525	94.098	123.380	108.962
Fiyat Aralığı(TL/hisse)	19,6-19,9	18,4-19,9	18,3-21,3	14,4-21,3
Hisse Performans (%)	1A	3A	6A	12A
Nominal Getiri	4	8	38	16
BIST 100'e Göre Rölatif Getiri	6	7	15	-5
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 adi 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.