

Şirket Raporu

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı<ISGYO>

Güçlü Portföy, Sağlam Projeler: İş GYO

ISGYO'yu **33,80** Hedef Fiyat, **%76** getiri potansiyeli ile coverage listemize ekliyoruz. Değerlememizde Net Aktif Değer ve İNA kullandık. (Sayfa 3)

İş GYO, Türkiye merkezli, önde gelen ağırlıklı bir ticari gayrimenkul geliştiricisi, şirket, İstanbul ve İzmir gibi büyük şehirlerde gelir üreten varlıklardan oluşan çeşitlendirilmiş bir portföy işletmektedir. Güçlü operasyonel altyapısına ek olarak, İş GYO, geliştirmeye hazır arsa rezervleri beraberiliyle yüksek kira getirili gayrimenkullerini konut satışları ile de destekleyerek, sürdürülebilir nakit akışı üretebilen güçlü GYO'lar arasında yer almaktadır. İş GYO, gelir üreten 11 varlıktan oluşan bir portföyü yönetmektedir. Bu portföyde yer alan 7 ofisten elde edilen toplam brüt kiralanabilir alan 277.064 m²'dir. Alışveriş merkezleriyle birlikte değerlendirildiğinde, toplam kiralanabilir alan yaklaşık 350.000 m²'ye ulaşmaktadır. Bu varlıklar İzmir ve İstanbul gibi Türkiye'nin büyük şehirlerinin merkezinde konumlanmıştır.

Değişen GYO Vergi Mevzuatına Hazır Finansal Yapı. 2025 itibarıyla yürürlüğe giren yeni vergi mevzuatı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) taşınmaz kazancının en az %50'sini temettü olarak dağıtmamaları durumunda, geçmişte sahip oldukları vergi muafiyeti yerine %30 oranında kurumlar vergisine tabi olmalarını zorunlu kılacaktır. Bu düzenleme, düzenli kira geliri ve güçlü nakit akışına sahip olan, portföyü farklı varlık sınıflarına yayılmış şirketleri ön plana çıkaracaktır. Özellikle İş GYO gibi istikrarlı ve yüksek doluluk oranlarıyla sürdürülebilir kira geliri yaratabilen şirketler, mevzuatın gerektirdiği temettü dağıtım şartı ile birlikte yüksek temettü verimliliği yaratma potansiyeline sahip olacak, vergi avantajlarını koruyarak yatırımcılarına düzenli nakit sağlama kapasitelerini artıracaklardır. Yatırımcılar açısından ise, temettü potansiyeli yüksek ve finansal anlamda disiplinli GYO'lar çok daha cazip hale gelirken, İş GYO 2025 yılı ilk iki çeyreğinde dönem vergi oranını %10 üzerinden hesaplamış olması şirketin temettü dağıtımına ilişkin sinyalini vererek çeşitlendirilmiş portföy yapısı, riskleri dengeli yönetebilme kapasitesi ile girmekte olduğumuz faiz indirimi döneminin avantajlı oyuncularından biri olmaya aday görünmektedir.

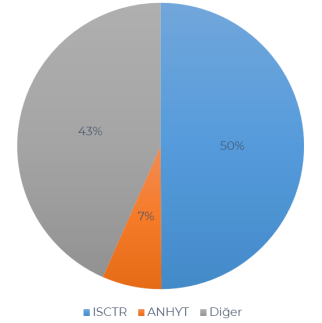
Varlık Satışları Nakit Pozisyonunu Güçlendirerek Yeni Yatırımları Finanse Etti. 2024 yılının Ekim ayında gerçekleştirilen, Marmara Park AVM'nin bulunduğu arsanın satışı ve 2025 yılının ilk yarısında gerçekleşen İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası ile Ankara İş Kulesi'nin portföyden çıkarılması, İş GYO'nun finansal yapısında önemli bir dönüm noktası teşkil etmiştir. Bu stratejik varlık satışları, şirketin nakit pozisyonunu ciddi şekilde güçlendirerek, finansal borcun azaltılmasını ve bilançoda likiditenin artırılmasını sağlamıştır. Elde edilen önemli tutardaki nakit kaynak, İş GYO'nun kira geliri yaratan gayrimenkul portföyünün genişlemesine, izleyen dönemlerde yeni proje geliştirme olanağını destekleyen arsa alımları ile yeni nesil gayrimenkul geliştirme ve yatırım projelerinde sermaye gereksinimini karşılamasına imkân tanımıştır. Şirketin portföyünde bulunan Tuzla arsasında geliştirilecek konut projesine ilişkin yakın dönemde imzaladığı hasılat paylaşımı sözleşmesi de, faiz indirim sürecinde oluşacak konut talebinden şirketin yararlanmasını destekleyecektir. İş GYO'nun etkin varlık yönetimi ve sermaye tahsis stratejisi, güçlü nakit akışı ile birleşerek şirketi son dönemde sektörde ayrılan ve dinamik büyüme potansiyeli sergileyen bir konuma taşıdı. Ayrıca, İş GYO'nun geliştirmekte olduğu Kasaba Modern Projesi'nin 1. ve 2. etaplarından ve satışları devam eden Litus İstanbul Projesinden önümüzdeki dönemlerde sağlanacak satış gelirlerinin de nakit akışını desteklemesi beklenmektedir. Tüm bu gelişmeler doğrultusunda, İş GYO'nun sahip olduğu kaynakları daha verimli bir şekilde değerlendirerek, portföyünü yüksek getiri potansiyeline sahip projelerle güçlendireceğini ve sürdürülebilir karlılık stratejisini istikrarlı biçimde sürdüreceğini öngörüyoruz.

Şirket Bilgileri

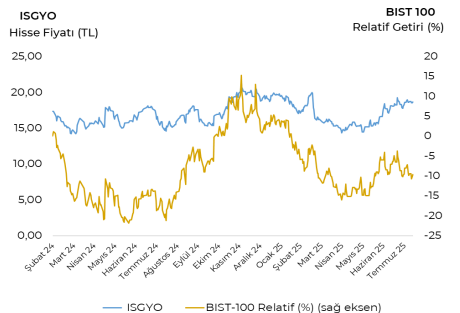
Hisse Kodu	ISGYO
Hedef Fiyat (TL)	33,80
Hedef Getiri	76%
Hisse Fiyatı (TL)	19,17
STY En Yüksek	22,20
STY En Düşük	14,26
Hisse Adedi (mn)	959
HAO	38%
Piyasa Değeri (TL mn)	18.379
Piyasa Değeri (USD mn)	443
Finansal Borç (TL mn)	2.147
Finansal Borç (USD mn)	54
3AOİH (USD mn)	3,40
3AOİH/HA Piyasa Değ.	2,02%

F / K	
Güncel	0,00
6 Aylık Ortalama	94,50
1 Yıllık Ortalama	38,28

PD/DD	
Güncel	0,40
6 Aylık Ortalama	0,37
1 Yıllık Ortalama	0,41



ISGYO (mn TL)	2023	2024	2024/06	2025/06
FAVÖK	1.098	1.260	748	655
Net Kar	5.275	1.041	3.304	372
Özkaynaklar	45.538	45.631	48.871	46.014



İnfo Yatırım Araştırma

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

Faiz indirim sürecine paralel olarak konut talebinin yeniden ivme kazanması, ilerleyen dönemlerde konut fiyat endeksinin enflasyon üzerinde seyretmesi İş GYO'nun geliştirmekte olduğu projelerin reel bazda değer artışı ve satışını hızlandıracaktır. Özellikle optimistik rakamlara ulaşan Ağustos 2025 konut satışı verileri de ISGYO'nun elindeki mevcut konutların satışını hızla tamamlayacağını destekler nitelikte. Mevcut olarak Kasaba Modern Projesi ilk iki etabının satımından yaklaşık 5,5 milyar TL, Litus İstanbul konut projesinden ise 3 yılda yaklaşık 3 milyar TL olmak üzere toplamda yaklaşık 8,5 milyar TL düzeyinde potansiyel gelir payı öne çıkmaktadır. Bu projelerin yanı sıra, şirketin önemli yatırım alanlarından biri olan Tuzla Konut Projesi'nin de portföyüne hasılat payı sözleşmesi imzalamasıyla birlikte, 2027'ye kadar satışlardan elde edilecek nakit akışının hem reel getiriye artırması hem de İş GYO'nun bilançoda sürdürülebilir karlılığını desteklemesi beklenmektedir. Bu çerçevede şirket, dönemsel faiz indirim sürecinden kaynaklanan artan talebi güçlü proje portföyü ile karşılayabilecek ve özellikle yeni devreye alınacak Tuzla Projesi ile büyüme ve değer yaratma potansiyelini pekiştirebilecektir.

Tuzla Gayrimenkul ve Konut Projesi şirketin defter değerini önemli ölçüde artıracak. Tuzla Konut Projesi, değerleme raporuna göre yaklaşık 60.000 m² arsa alanı üzerinde konumlanmış olup, Arsa Payı Vaadi Karşılığı Hasılat Paylaşımı modeliyle hayata geçirilmesi planan ISGYO'nun konut tarafında yeni amiral gemisi olması beklenen bir projedir. Projede, İş GYO'nun hasılat payı oranı %35 olarak belirlenmiştir. İstanbul'un gelişmekte olan bölgelerinden biri olan Tuzla'da yer alan proje, hem lokasyon avantajı hem de yüksek ölçekli konut geliştirme potansiyeliyle dikkat çekmektedir. Özellikle Viaport Marina ve çevresindeki ticari alanlara yakınlığı, projeyi yüksek talep görecektir. Bir konut yatırımına dönüştürmektedir. 1115 konut, 19 ticari ünite ve toplamda 219.726 m² inşaat kapasitesiyle bölgenin en büyük karma yaşam projelerinden biri olarak dikkat çekmektedir. Arsa değeri 1,88 milyar TL, mevcut durum değeri 2,22 milyar TL, tamamlanması halinde öngörülen toplam pazar değeri ise yaklaşık 12,2 milyar TL'ye ulaşmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı yöntemi çerçevesinde projeden yaratılacak net bugünkü değer gayrimenkul değerleme raporunda 5,34 milyar TL seviyesinde hesaplanmıştır. Konumu, imar hakları ve geliştirme potansiyeli dikkate alındığında, proje gerek GYO portföyü gerekse yatırımcılar için yüksek katma değer üretme kapasitesine sahip olan projenin ISGYO'nun aktif büyüklüğünün %10'u oranında bir nakit akışı yaratması planlanmaktadır. Ancak inşaat aşamasının henüz başında olunması ve tamamlanmasının yakın vadede beklenmemesi nedeniyle, değerlememizde yalnızca arsa değeri dikkate alınmıştır.



İSGYO için 30,80 TL hedef fiyat ve %76 getiri potansiyeli ile önerimizi başlatıyoruz.

İş GYO, Türkiye merkezli, önde gelen bir ticari gayrimenkul geliştiricisi ve yatırımcısıdır. Şirket, İstanbul ve İzmir gibi büyük şehirlerde gelir üreten varlıklardan oluşan çeşitlendirilmiş bir portföy işletmektedir. Güçlü operasyonel altyapısına ek olarak, İş GYO, geliştirmeye hazır arsa rezervleri beraberinde yüksek kira getirili gayrimenkullerini konut satışları ile de destekleyerek, sürdürülebilir nakit akışı üretebilen güçlü GYO'lar arasında yer almaktadır. İş GYO, gelir üreten 11 varlıktan oluşan bir portföyü yönetmektedir. Bu portföyde yer alan 7 ofisten elde edilen toplam brüt kiralanabilir alan 277.064 m²'dir. Alışveriş merkezleriyle birlikte değerlendirildiğinde, toplam kiralanabilir alan yaklaşık 350.000 m²'ye ulaşmaktadır. Bu varlıklar İzmir ve İstanbul gibi Türkiye'nin büyük şehirlerinin merkezinde konumlanmıştır. Şirket buna ek olarak, İstanbul'un şehir çeperlerinde sahip olduğu arsalar üzerinde katma değerli konut projeleriyle de sürdürülebilir nakit akışını güçlendirmektedir.

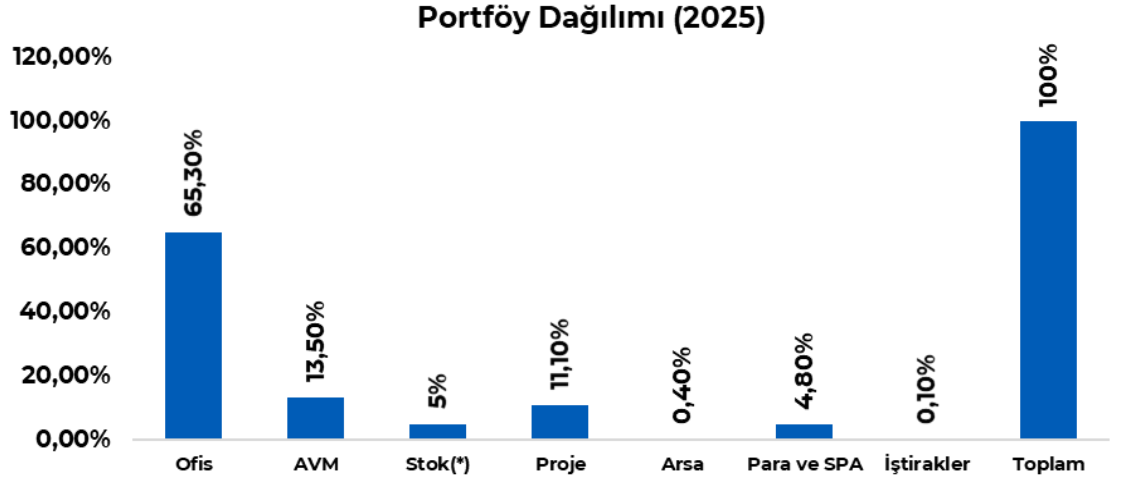
Değerleme

Değerleme çalışmamızda, ağırlıklı indirgenmiş nakit akımı (DCF) analizi ve NAD iskontosu yöntemini birleştirdiğimiz bir değerlendirme modeli kullandık. TL bazlı DCF değerlememiz, 5 yıllık bir tahmin dönemi ve %8'lik bir sonsuz büyüme oranına dayanmaktadır. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti (WACC) hesaplamamızda kullanılan girdiler ise %28,7 risksiz getiri oranı, %10,34 hisse risk primi ve 0,97 Beta değeridir. DCF analizimiz, indirgenmiş kira ve net yapı stoğu satış geliri ile birlikte dikkate alınması neticesinde **33,02 milyar** TL'lik bir net aktif değere işaret ederken, bu tutar üzerinden %20 oranında bir tasfiye değeri iskontosu eklediğimizde şirketin piyasa değerini 26,45 Milyar TL olarak ön görmekteyiz. Bu doğrultuda hedef fiyatımızı **33,80** TL olarak tespit ederek, hisseyi takip listemize ekliyoruz.

2025 2Ç itibarıyla İş GYO 49,5 Milyar TL'lik bir gayrimenkul portföyü 1,16 Milyar TL'lik görece makul borçla destekleniyor. 2025 yılının Ekim ayında, İSGYO, defter değerine göre **0,40** çarpanla işlem görmektedir. Bu da NAD'a göre **%76 iskonto**ya işaret ediyor. GYO'ların TPSB'ye girdiği NAD verilerine göre, 1 Ekim 2025 kapanış fiyatları dikkate alındığında ise ilgili GYO'ların NAD Değerinden %33,96 altında işlem görüldüğü görülmektedir.

Şirket Tarihçesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İş GYO), 1999 yılında Türkiye İş Bankası'nın iştiraki olarak kurulmuş olup, kurumsal yapısı, güçlü sermaye yapısı ve uzun vadeli vizyonu ile Türkiye'nin önde gelen gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri haline gelmiştir. Kuruluşundan itibaren sürdürülebilir, gelir üreten ve kaliteli projelere odaklanan İş GYO, bugün toplam yaklaşık 350.000 m² kiralanabilir alana sahip, alışveriş merkezleri, ofis binaları ve karma kullanımlı projelerden oluşan çeşitlendirilmiş bir portföy yönetmektedir. Yüksek gelir grubuna hitap eden ve merkezi lokasyonlarda yer alan bu varlıklar, ulusal ve uluslararası markalara ev sahipliği yapmakta, bu sayede yüksek doluluk oranları ve düzenli kira geliri sağlamaktadır. İş GYO'nun gelişimindeki en önemli dönüm noktalarından biri, 1999 yılında halka arz edilerek Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlaması olmuştur. Bu adım, şirketin şeffaflık, kurumsal yönetim ve yatırımcı ilişkileri açısından güçlü bir zemin oluşturmaya katkı sağlamıştır. Şirketin büyüme stratejisi, hem mevcut portföyden değer yaratmayı hem de nitelikli yeni projelerle portföyü geliştirmeyi hedeflemektedir. Bu kapsamda, Bugün itibarıyla İş GYO, istikrarlı gelir üretimi, güçlü ortaklık yapısı ve kurumsal yönetim anlayışı ile Türkiye'nin organize gayrimenkul piyasasında öncü ve güvenilir bir oyuncu olarak konumlanmaktadır.

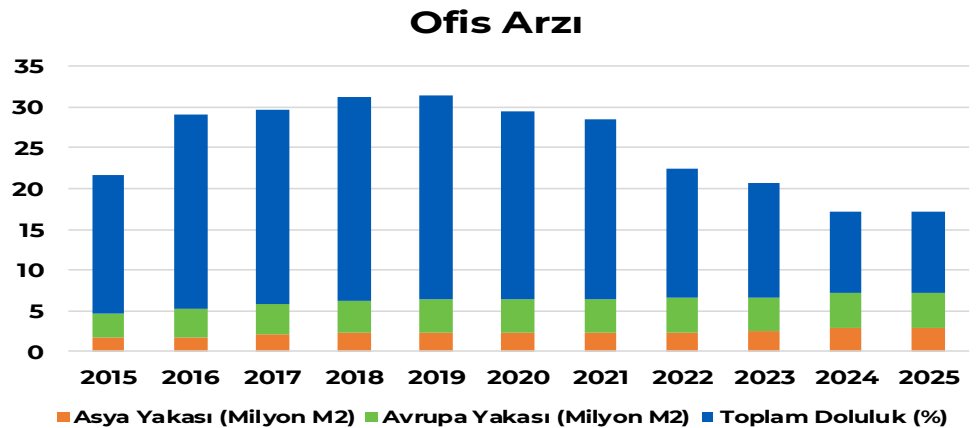


Grafik 1

Öne Çıkan Gayrimenkuller

Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin ihtiyaçları doğrultusunda projelendirilen ve 2016 yılı başında faaliyete geçen stratejik bir gayrimenkul yatırım projesidir. İstanbul'un gelişen bölgelerinden Tuzla'da konumlanan merkez, Türkiye İş Bankası A.Ş.'ye 25 yıllığına kiralanmıştır. Toplam 184.653 m² kiralanabilir alan kapasitesiyle öne çıkan TUTOM, bilgi teknolojileri ve veri merkezi, eğitim tesisleri ile eğitim süreçlerinde görev alan personellere yönelik konaklama alanlarını bünyesinde barındırmaktadır. Projenin güncel 12.565.500.000 TL ekspertiz değeri bulunmakta olup, yıllık yaklaşık 500 milyon TL kira geliri üretmektedir. Teknolojik altyapısı ve kapsamlı kullanım alanlarıyla TUTOM, portföyde düzenli nakit akışı sağlayan güçlü ve stratejik bir varlık niteliği taşımaktadır.

İş Kuleleri Kompleksi, İş Kuleleri, İstanbul'un Levent-Beşiktaş aksında, Mecidiyeköy-Maslak hattının tam merkezinde konumlanan, bir ofis ve ticaret kompleksidir. Toplam 34 kattan oluşan iki ofis kulesinin 27 katı kiralanabilir nitelikte olup, buna ek olarak Kule Çarşı Alışveriş Merkezi ile birlikte toplam 65.780 m² kiralanabilir alan sunulmaktadır. Güncel ekspertiz değeri 13.549.241.000 TL olan İş Kuleleri, yüksek doluluk oranı, güçlü kurumsal kiracı profili ve merkezi lokasyonu ile İstanbul'un en prestijli ticari gayrimenkulleri arasında yer almaktadır. Hem ofis hem perakende segmentinde istikrarlı kira geliri üreterek portföydeki değer yaratan ana varlıklardan biri olma özelliğini sürdürmektedir. Erişilebilir ulaşım imkanları ve marka bilinirliği ile İş Kuleleri, şirketin uzun vadeli finansal performansına ve nakit akışına önemli katkı sağlamaktadır.



Grafik 2

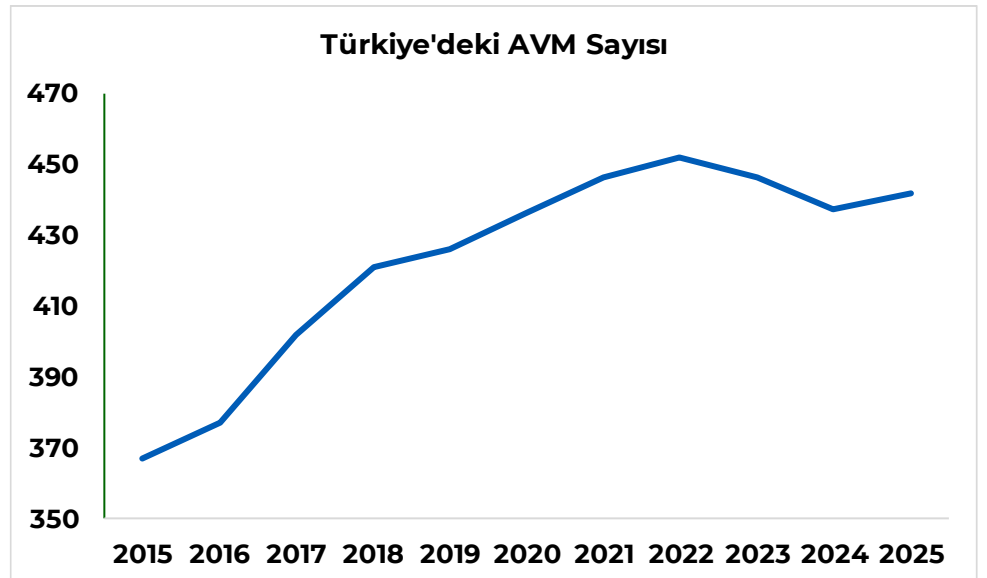
Taksim Ofis Lamartine, 2013 yılında inşaatı tamamlanan ve portföye dahil edilen varlık, bölgenin canlı sosyal dokusu, güçlü ulaşım olanakları ve merkezi iş alanlarına yakınlığı sayesinde yüksek kira potansiyeline sahiptir. Toplam 3.949 m² kiralanabilir alan sunan proje, güncel 1.201.860.000 TL ekspertiz değeri ile portföyde stratejik öneme sahip yatırımlardan biri olarak öne çıkmaktadır. Tarihi dokuya uyumlu şekilde yenilenen mimarisi, modern ofis standartlarına uygun altyapısı ve verimli kullanım alanlarıyla dikkat çeken Taksim Ofis Lamartine, düzenli kira geliri üretme potansiyeli sayesinde şirketin sürdürülebilir nakit akışına katkı sağlayan değerli bir portföy varlığı niteliğindedir.

İçerenköy Ofis Binaları, İstanbul'un Ataşehir ilçesinde, gelişen iş ve ticaret bölgesinde konumlanmış modern bir ofis kompleksi niteliğindedir. Bölgenin artan ticari hareketliliği ve merkezi ulaşım olanaklarıyla öne çıkan proje, kurumsal kiracılara hitap eden güçlü lokasyonu ve işlevsel ofis alanlarıyla portföyde değerli bir varlık olarak öne çıkmaktadır. Toplam 6.133 m² kiralanabilir alan sunan İçerenköy Ofis Binaları'nın güncel 365.030.000 TL ekspertiz değeri bulunmakta olup, istikrarlı kira geliriyle şirket portföyünde düzenli nakit akışı sağlamaktadır.

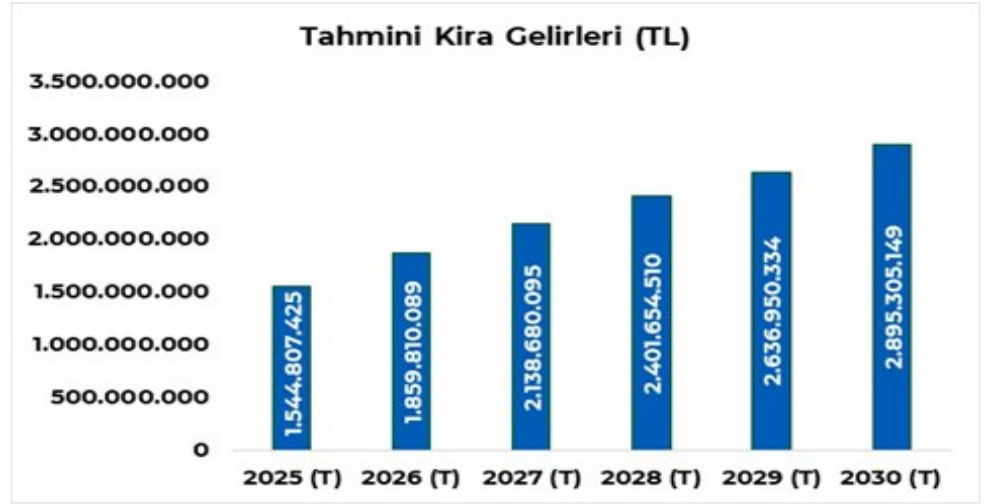
İzmir Konak Ticari Bina, İzmir'in merkezi iş alanı olan Konak ilçesinde konumlanmış modern bir ofis projesidir. 2025 yılında portföye dahil edilen varlık, güçlü ulaşım aksları ve merkezi konumu sayesinde yüksek kiracı potansiyeline sahiptir. Toplam 9.567 m² kiralanabilir alan sunan proje, güncel 1.038.980.000 TL ekspertiz değeri ile portföyde önemli bir yer tutmaktadır. Çağdaş mimari anlayışı, verimli kullanım alanları ve kurumsal ofis ihtiyacına yönelik çözümleriyle öne çıkan İzmir Konak Ticari Bina, düzenli kira geliri üretme kapasitesi sayesinde şirketin istikrarlı nakit akışına katkı sağlayan değerli bir yatırım niteliğindedir.

Kanyon AVM, İş Gyo ve Eczacıbaşı İlaç'ın %50-%50 oranında hissedar olduğu, İstanbul'un Levent-Beşiktaş aksında konumlanan AVM'nin kiralanabilir alanı 42.210 m²'dir. Portföyünde güncel ekspertiz değeri 9.965.675.000 TL olarak belirlenmiştir. Kanyon AVM, merkezi konumu, güçlü marka karması ve özgün mimarisiyle öne çıkmakta, hem ziyaretçi trafiği hem de ticari faaliyetler açısından yüksek bir performans sergilemektedir. Şirket payına düşen yıllık yaklaşık 400 Milyon TL düzeyindeki kira geliriyle şirketin portföyünde sürdürülebilir ve düzenli nakit akışı sağlayan temel varlıklardan biri olarak yer almaktadır.

Ege Perla AVM, İzmir'in Konak ilçesinde 2017 yılında faaliyete alınan bir karma kullanımlı gayrimenkul projesidir. Toplam 23.096 m² kiralanabilir alan sunan kompleks; Ege Perla AVM'nin güncel Güncel ekspertiz değeri 1.250.095.000 TL olup, yıllık yaklaşık 46,5 milyon TL kira geliri üretmektedir.



Grafik 3



Grafik 4

Satışa Hazır Gayrimenkul Portföyü

Kasaba Modern Projesi, İş GYO ile Tecim Yapı ortaklığında geliştirilen bir projedir. İş GYO'nun mülkiyet oranı yüzde 44 seviyesindedir. Toplam 3 fazdan oluşan projenin mevcut olarak 105 konuttan oluşan 1. ve 2. fazları satışa hazır durumdadır. Birinci etabında toplam 61 villa yer almakta olup, tahmini geliştirme maliyeti arsa dahil 80 milyon dolar olarak belirlenmiştir. Birinci etap kapsamında 21.286 m² inşaat alanı ve 18.577 m² satılabilir alan bulunmaktadır. Şehirden uzak, doğa ile iç içe bir yaşam konsepti sunan Kasaba Modern, geniş peyzaj alanları, modern mimarisi ve yüksek standartlarda inşaat kalitesiyle öne çıkmakta ve bölgedeki üst segment konut talebine doğrudan yanıt vermektedir. Projede mevcut konutlar tip ayrımlarına göre 2+1 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 şeklinde konumlanmıştır. Hesaplamalarımıza göre projeden 2025-2028 arası elde edilebilecek toplam brüt gelir yaklaşık 5,5 milyar TL düzeyindedir.

Litus İstanbul, İstanbul'un seçkin semtlerinden Altunizade-Üsküdar lokasyonunda konumlanan, 98 adet konuttan oluşan projede, Haziran 2025 itibarıyla 59 konut satılmıştır. Litus İstanbul projesinde mevcut 39 konut, tip ayrımlarına göre 2+1 Bahçeli, 3,5+1, 4,5+1 Bahçeli, 5+1 ve 5+2 şeklinde konumlanmaktadır. Bu dağılım üzerinden yapılan hesaplamalarımızda toplam 3,5 milyar TL brüt gelir elde edilmesi öngörülmektedir. Gelir kompozisyonuna bakıldığında özellikle 3,5+1 ve 4,5+1 tipleri satış adedi ve fiyat dengesi nedeniyle öne çıkarak proje gelirinin önemli kısmını oluşturmaktadır. Güncel durum itibarıyla konut kısmının tamamına sahip olan İş GYO elde edeceği karlılık açısından stratejik bir kazanç potansiyeli taşımaktadır. Farklı daire tipleri ve geniş metrekare seçenekleriyle ortaya çıkan bu portföy, hem üst segment müşteri kitlesine hitap etmekte hem de ürün çeşitliliğiyle risk dağıtımını sağlamaktadır. Tüm veriler ışığında, Litus İstanbul'un yatırımcılarına güçlü nakit akışı ve uzun vadeli değer artışı potansiyeli sunan, segmentinde dikkat çekici bir proje olduğunu söylemek mümkündür.

İstanbul (Avrupa)İstanbul İş Kuleleri

Tahmini Kira Getirisi: 379,5 Milyon TL

Ekspertiz Değeri: 13,549 mr TL

Kanyon AVM

Tahmini Kira Getirisi: 300 Milyon TL

Ekspertiz Değeri: 4,982 mr TL

Parmak Kapı Hizmet Binası

Tahmini Kira Getirisi: 25,8 Milyon TL

Ekspertiz Değeri: 365,5 Milyon TL

Taksim Ofis Lamartine

Tahmini Kira Getirisi: 34,4 milyon TL

Ekspertiz Değeri: 1,2 mr TL

İstanbul (Anadolu)Tuzla Teknoloji ve Operasyon Merkezi

Tahmini Kira Getirisi: 500 Milyon TL

Ekspertiz Değeri: 12,6 mr TL

Tuzla Meydan Çarşı

Tahmini Kira Getirisi: 7,2 milyon TL

Ekspertiz Değeri: 44,2 Milyon TL

İçerenköy Ofis Binaları

Tahmini Kira Getirisi: 365 milyon TL

Ekspertiz Değeri: 25,8 Milyon TL

**İzmir**Ege Perla

Yıllık Tahmini Kira Getirisi: 71 milyon TL

Ekspertiz Değeri: 1,59 mr TL

İzmir Konak Ticari Bina

Yıllık Tahmini Kira Getirisi: 76 milyon TL

Ekspertiz Değeri: 1,038 mr TL

Balmumcu Projesi

Gayrettepe, İstanbul'da konumlanan ve toplamda 67 adet konut ile 6 adet ticari birimden oluşan proje, yaklaşık 28 milyon USD (arsa dahil) tahmini geliştirme maliyetiyle dikkat çekiyor. Buna ek olarak proje 11 bin m²'lik inşaat alanına sahiptir. Stratejik konumu, merkezi ulaşım akslarına yakınlığı ve çevresindeki gelişmiş altyapı, projeyi hem yatırım hem de yaşam açısından cazip kılmaktadır. İş GYO'nun Balmumcu bölgesindeki portföyüne benzer şekilde, Gayrettepe projesinin de üst segmentte tasarlanması ve modern çözümlerle donatılması beklenmektedir. Bu doğrultuda projede 2026 yılında satışlara başlanması ve 2028 yılına kadar 45 milyon dolarlık bir satış hasılatı elde edilmesi bekleniyor.

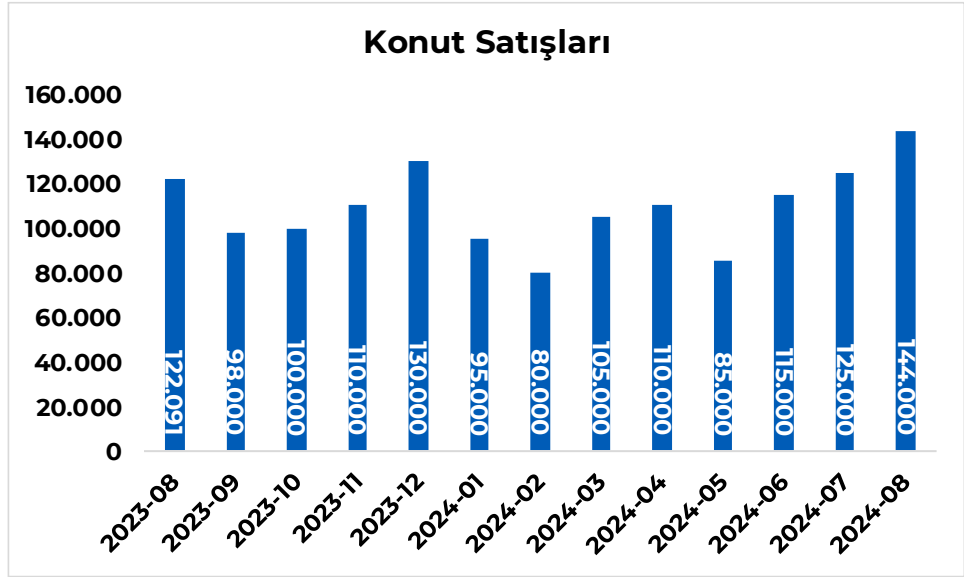


Profilo Konut Proje

Profilo Konut Projesi, Artaş İnşaat tarafından geliştirilecek olan, arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı modeliyle hayata geçirilecek bir projedir. Yaklaşık 313 konut biriminden oluşacak bu proje, İstanbul'un Mecidiyeköy semtinde, Profil AVA arazisi üzerinde konumlanmaktadır. İş GYO'nun projedeki asgari hasılat payı tutarı 65 milyon Amerikan doları + KDV olarak belirlenmiş olup, İş GYO'nun toplam hasılat içerisindeki pay oranı %40'tır. Proje, şehir merkezinde yer alması ve ulaşım olanaklarına yakınlığıyla dikkat çekmektedir.

Fırsatlar

Son dönemde TCMB verilerine göre konut fiyat endeksi yıllık bazda %32,8 oranında artarken, 2025 yılıyla birlikte özellikle İstanbul ve İzmir'de fiyatların yukarı yönlü seyri, İş GYO'nun Kasaba Modern, Litus İstanbul ve yeni devreye alınacak Tuzla Konut Projeleri için güçlü bir talep zemini oluşturmaktadır. KFE'nin bölgesel dinamiklere uyumlu bir şekilde en yüksek artışı gösterdiği büyükşehirlerde İş GYO'nun portföy yoğunluğunun bulunması, şirketi doğrudan öne çıkarmaktadır. Örneğin, 2025 yılı Mayıs ayında KFE'nin genel bazda %3,4, İstanbul'da %2,1 artış göstermesi, faiz indirimleriyle desteklenen talep koşullarında konut projelerinin satış hızını artırarak nakit akışını güçlendirecek bir ortam yaratmaktadır. Aynı zamanda şirketin güçlü proje portföyü, artan talebi hızla gelir ve nakit akışına dönüştürme kabiliyetini artırarak yatırımcı açısından cazibesini pekiştirmektedir. İyileşen konut satış verileri, İş GYO'nun özellikle satışa hazır projelerinde beklentilerin üzerinde gelir yaratma potansiyelini öne çıkarırken, şirketin bilançoda karlılığını güçlendirmesi ve uzun vadeli değer yaratma kapasitesini artırması için önemli bir fırsat sunmaktadır.



Riskler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, düzenli kira geliri ve portföy çeşitliliği sayesinde defansif bir yatırım aracı olmakla birlikte, makroekonomik dinamiklere duyarlı yapıları nedeniyle belirli riskler de barındırmaktadır. Öncelikle, faiz oranlarındaki olası yükselişler konut talebini ve varlık değerlemelerini olumsuz etkileyebilirken, döviz kurlarındaki oynaklık inşaat maliyetlerini artırarak karlılığı baskı altına alabilir. Ayrıca, merkez bankasının jeopolitik gerilimler ve ulusal politik belirsizlikler nedeniyle faiz indiriminde yeterince hızlı hareket edememesi, sektör genelinde finansman maliyetlerini yüksek tutarak yatırım iştahını ve proje fizibilitelerini olumsuz etkilemektedir. İş GYO özelinde değerlendirildiğinde ise, bu gelişmeler Tuzla Konut Projesi ve Balmumcu Projesi gibi büyük ölçekli yatırımların finansman planlarını daha kırılgan hale getirebilirken, projelerin hayata geçirilme sürecinde maliyet kontrolü ve nakit akışı yönetimini daha karmaşık bir hale getirebilir. Aynı zamanda, yatırımcıların getiri beklentileri ile mevcut maliyet yapısı arasındaki dengenin bozulması, bu tür projelerin pazarlanabilirliğini ve talep seviyesini olumsuz etkileyebileceği gibi diğer büyük ölçekli projelerdeki satış hızının beklentilerin altında kalması, karlılık ve nakit akış projeksiyonlarını riske atabilir. Ayrıca AVM ve ofis projeleri, ekonomik daralmalarda doluluk oranı ve kira tahsilat riski taşımakta, tüketici güvenindeki zayıflama kira gelirlerini ve portföy değerlemelerini aşağı çekebilmektedir. Dolayısıyla, İş GYO'nun güçlü finansal yapısı ve varlık çeşitliliği riski dengeleyici unsurlar sunsa da, sektörün genel olarak yüksek faiz, talep daralması, mevzuat değişiklikleri ve para politikasındaki kısıtlı manevra alanına karşı hassasiyeti, yatırımcıların göz önünde bulundurması gereken temel unsurlar arasında yer alıyor.

Çekince: Bu raporda yer alan her türlü bilgi, değerlendirme, yorum, istatistikî şekil ve bilgiler hazırlandığı tarih itibarı ile mevcut piyasa koşulları ve güvenilirliğine inanılan kaynaklardan elde edilerek derlenmiştir ve Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Sunulan bilgilerin doğruluğu ve bunların yatırım kararlarına uygunluğu tarafımızca garanti edilmemektedir. Bu bilgiler belli bir getirin sağlanmasına yönelik olarak verilmemekte olup alım satım kararını destekleyebilecek yeterli bilgiler burada bulunmayabilir. 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. Sadece burada yer alan bilgilere dayanarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Bu nedenle bu sayfalarda yer alan bilgilerdeki hatalardan, eksikliklerden ya da bu bilgilere dayanarak yapılan işlemlerden, yorum ve bilgilerin kullanılmasından doğacak her türlü maddi/manevi zararlardan ve her ne şekilde olursa olsun üçüncü kişilerin uğrayabileceği her türlü doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan dolayı Info Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile bağlı kuruluşları, çalışanları, yöneticileri ve ortakları sorumlu tutulamaz. Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir.