

İş GMYO / ISGYO

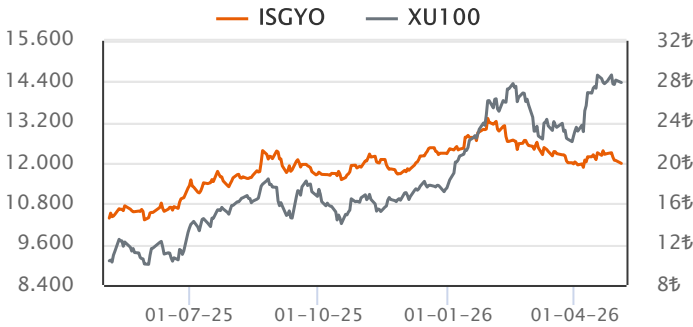
Sektör	Gayrimenkul Yat. Ort.
Kayıtlı Sermaye (Mn TL)	7,000
Ödenmiş Sermaye (Mn TL)	959
BİST Pazarı	Yıldız Pazar
Dahil Olduğu Ulusal Endeksler	-
Endeks Ağırlığı (XU100)	-
Halka Arz Tarihi	01/12/1999
Halka Açıklık Oranı	38.0%
Fiili Dolaşım Oranı	39.0%

Ortaklık Yapısı

Ortak Adı	Pay (%)	Pay Tutarı (Mn TL)
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	52.50	503.39
DİĞER	40.46	387.88
ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	7.04	67.48

Piyasa Değeri (PD)

	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Fiyat (TL)	9.08	14.73	16.28	19.90	19.95
Fiyat (USD)	0.47	0.46	0.43	0.45	0.44
Piyasa Değeri (Mn TL)	8,705	14,122	15,608	19,079	19,127
Piyasa Değeri (Mn USD)	455	438	411	430	425
Ort. İşlem Hacim (Son 3 Ay)					43

Hisse Performansı


Performans	Günlük	Haftalık	1Ay	Yılbaşı	12Ay
Mutlak %	-1.43	-5.00	0.76	-4.60	35.36
Rölatif %	-0.93	-3.52	-9.29	-25.24	-13.64

Değerleme Oranları

Çarpanlar	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03	Son Veri
Firma Değeri/Satışlar	7.31	10.49	2.71	7.00	7.02
Sektör Ort.	2.96	1.91	2.14	2.66	2.63
Firma Değeri/FAVÖK	14.86	17.91	10.72	17.28	17.32
Sektör Ort.	8.69	9.80	8.24	10.89	13.76
Fiyat/Kazanç	0.95	3.72	96.60		
Sektör Ort.	1.91	4.27	7.60	11.08	11.42
PD/DD	0.62	0.46	0.37	0.35	0.35
Sektör Ort.	1.11	0.75	0.81	0.84	1.14
Hisse Başına Kar (TL)	9.51	3.96	0.17		

Özet Finansal Bilgiler

Mn TL	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Dönen Varlıklar	647	1,635	4,180	6,982	7,366
Duran Varlıklar	6,481	16,137	33,213	44,890	58,256
Toplam Aktifler	7,128	17,771	37,392	51,872	65,622
Özkaynak (Ana Ortaklık)	5,542	13,933	31,002	42,169	54,594
Net Borç	1,096	3,276	4,358	170	838
Net Satış Gelirleri	139	326	437	969	686
Brüt Kâr	96	259	356	470	431
FAVÖK	82	203	295	352	279
Net K/Z (Ana Ortaklık)	66	585	-143	-1,149	-611

Finansal Rasyolar

%	2022/03	2023/03	2024/03	2025/03	2026/03
Net Satışlar Büyüme	93.6	133.7	34.0	121.7	-29.2
Sektör Ort.	336.6	204.4	2,225.5	269.7	3,610.4
FAVÖK Değ.	79.9	177.5	28.0	42.6	-21.7
Sektör Ort.	856.0	143.2	706.9	187.9	-4.3
Net Kâr/Zarar Değ.	1,737.2	785.4			
Sektör Ort.	544.1	1,407.5	177.8	144.6	436.2
Brüt Kar Marjı	68.6	79.4	81.5	48.6	62.8
Sektör Ort.	57.6	74.3	61.4	63.3	66.9
FAVÖK Marjı	58.8	62.3	67.4	36.4	40.8
Sektör Ort.	-133.5	-254	-53.8	-26.5	-34.9
Net Kâr/Zarar Marjı	47.4	179.6	-32.8	-118.6	-89.1
Sektör Ort.	574.7	-4998.6	-725.5	-33.2	592.5
Toplam Borçlar Değ.	40.4	142.0	66.5	51.8	13.7
Sektör Ort.	157.0	336.8	181.5	1,052.6	112.8
Net Borç Değ.	9.3	198.8	33.1	-96.1	393.3
Sektör Ort.	399.5	86.8	154.7	221.3	225.0
Net Borç/FAVÖK	3.8	4.1	4.2	0.1	0.7
Sektör Ort.	5.4	3.8	0.2	15.3	-5.1
Aktif Büyümesi	35.4	149.3	110.4	38.7	26.5
Sektör Ort.	55.5	145.0	139.2	47.9	45.9
Özkaynak Büyüme	34.0	151.4	122.5	36.0	29.5
Sektör Ort.	68.0	216.3	256.4	38.5	47.9
Özkaynak Karlılığı	28.8	93.7	16.9	0.4	-0.9
Sektör Ort.	36.3	72.5	24.4	5.8	5.3
Aktif Karlılığı	22.5	73.3	13.7	0.4	-0.7
Sektör Ort.	28.9	49.7	21.0	4.4	2.9
Temettü Verimi					0.4
Sektör Ort.	3.5	3.2	2.8	3.6	3.2

Finansal Analiz

Çeyreklik net zarar -611.0 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem -1.2 bin TL net zarar.)

Şirketin son çeyrekte çeyreklik zararını azalttığı dikkat çekmekte.

Çeyreklik net satışlar 685.7 milyon TL düzeyinde gerçekleşti. (Geçen yıl aynı dönem 968.7 milyon TL)

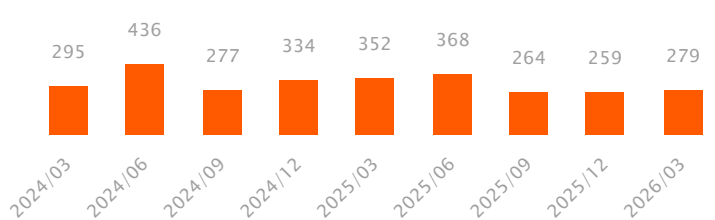
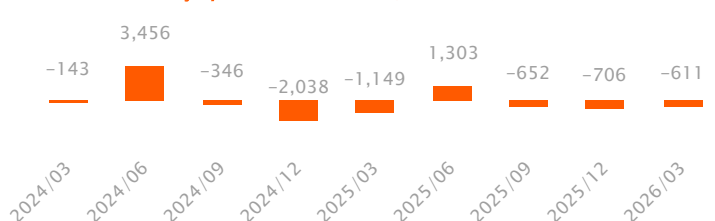
Son çeyrekte net satışlarının bir önceki çeyreğe göre %12.9 düşüş kaydettiği gözlenirken, şirketin 3A26 net satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %29.2 düşüşle 685.7 milyon TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

Çeyreklik FAVÖK marjı bir önceki çeyreğe göre 0.24 puan yükseliş kaydetti.

Çeyreklik FAVÖK 279.5 milyon TL olurken çeyreklik FAVÖK marjı %40.76 düzeyinde gerçekleşti. (Önceki çeyrek %33, geçen yıl aynı çeyrek %36.38)

Şirketin net borç pozisyonu bulunmaktadır.

Son çeyrekte toplam borç içerisinde finansal borçların payı azaltmıştır. Önceki çeyrek %13 düzeyinde olan finansal borç toplam borç oranı %13 düzeyine gerilemiştir.

Çeyreklik FAVÖK (Mn TL)

Çeyreklik Net Kar / Zarar (Mn TL)


Özet Bilanço (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Dönen Varlıklar	4,038	3,914	6,982	7,366	5.5	11.2
Nakit ve Nakit Benzerleri	445	262	3,954	547	-86.2	0.8
Finansal Yatırımlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Alacaklar	109	109	53	373	597.9	0.6
Stoklar	3,056	2,787	2,458	5,301	115.7	8.1
Duran Varlıklar	58,343	60,122	44,890	58,256	29.8	88.8
Ticari Alacaklar	37	0	24	0	a.d.	0.0
Finansal Yatırımlar	2,500	2,376	1,993	2,310	15.9	3.5
Maddi Duran Varlıklar	496	560	417	555	33.1	0.8
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16	19	13	18	34.0	0.0
Toplam Varlıklar (Aktifler)	62,381	64,037	51,872	65,622	26.5	100.0
Kısa Vadeli Yükümlülükler	6,460	2,369	6,394	4,004	-37.4	6.1
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2,399	1,113	2,632	1,385	-47.4	2.1
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısım.	2,889	0	1,491	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	188	138	89	232	160.0	0.4
Uzun Vadeli Yükümlülükler	4,729	6,372	3,309	7,024	112.3	10.7
Finansal Borçlar	318	0	0	0	a.d.	0.0
Ticari Borçlar	0	0	0	0	a.d.	0.0
Toplam Yükümlülükler	11,189	8,740	9,703	11,029	13.7	16.8
Özkaynaklar	51,192	55,296	42,169	54,594	29.5	83.2
Ödenmiş Sermaye	959	959	959	959	0.0	1.5
Geri Alınmış Paylar (-)	0	0	0	0	a.d.	0.0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	20,801	24,174	18,472	22,976	24.4	35.0
Net Dönem Karı veya Zararı	1,168	-1,055	-878	-611	-30.4	-0.9
Toplam Kaynaklar	62,381	64,037	51,872	65,622	26.5	100.0
Özet Gelir Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	Dikey (%)
Net Satışlar	5,298	3,127	969	686	-29.2	100.0
Satışların Maliyeti	3,500	1,490	498	255	-48.8	37.2
Brüt Kâr (Zarar)	1,799	1,637	470	431	-8.4	62.8
Faaliyet Giderleri (-)	412	441	124	159	28.5	23.2
Net Esas Faaliyet Kârı (Zararı)	1,386	1,197	347	272	-21.6	39.6
FAVÖK	1,414	1,225	352	279	-20.7	40.8
Esas Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	3,812	25	-660	-65	-90.2	-9.5
Özkaynak Yön. Değer. Yatırımlardan Kar	10	24	10	16	64.5	2.3
Yatırım Faaliyetlerden Gelir/Gider (Net)	0	590	0	0	a.d.	0.0
Net Finansman Gelir/Gider	-748	-1,233	-1,206	-128	-89.4	-18.7
Finansman Öncesi Faaliyet Kârı (Zararı)	5,209	1,836	-304	222	a.d.	32.4
Finansman Gelirleri	281	663	261	64	-75.4	9.4
Finansman Giderleri (-)	3,542	1,260	673	172	-74.4	25.2
Parasal Kazanç/ Kayıp	2,513	-636	-794	-20	-97.5	-2.9
Vergi Öncesi Kâr/Zarar	4,460	603	-1,510	94	a.d.	13.7
Dönem Net Kârı veya Zararı	1,168	-958	-1,149	-611	-46.8	-89.1
Özet Nakit Akışı Tablosu (Mn TL)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03	Yıl. Değ. (%)	
İşletme Faaliy. Kaynaklanan Net Akışları	1,211	-904	573	622	8.6	
Ticari Alacaklardaki Değişim	304	51	62	-265	a.d.	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzelt.	670	-611	91	-178	a.d.	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzelt.	-269	-63	-90	94	a.d.	
Yatırım Faaliy. Kullanılan Nakit Akışları	2,357	5,509	4,863	-570	a.d.	
Duran Varlık Alımından Kaynak. Nakit Çıkışları	1	10	4	1	-66.9	
Duran Varlık Satışından Kaynak. Nakit Girişleri	2	2	0	0	a.d.	
Alınan Temettüler	8	602	0	0	a.d.	
Finansman Faaliy. Kaynaklanan Nakit Akışları	-4,331	-4,840	-888	196	a.d.	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişler	5,409	2,496	1,139	276	-75.8	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6,295	5,854	1,375	0	a.d.	
Ödenen Temettüler	0	0	0	80	a.d.	
Nakit ve Nakit Benzer. Net Artış/Azalış	-753	-233	4,559	249	-94.5	

Finansal Rasyolar (Son 12 Aylık)	2024/12	2025/12	2025/03	2026/03
Likidite Oranları				
Cari Oran	0.6	1.7	1.1	1.8
Nakit Oran	6.9	11.0	61.8	13.7
Likit Oran	0.1	0.5	0.7	0.5
Faaliyet Oranları				
Alacak Devir Hızı	17.0	7.6	11.8	18.6
Stok Devir Hızı	283.2	662.2	243.1	999.7
Borç Devir Hızı	28.0	39.9	7.4	47.0
Net Nakit Döngüsü (Gün)	272.3	629.9	247.4	971.3
Karlılık Oranları				
Brüt Kar Marjı	33.9	52.4	48.6	62.8
FVÖK Marjı	145.7	38.4	-113.3	29.5
FAVÖK Marjı	26.7	39.2	36.4	40.8
Vergi Öncesi Kar Marjı	84.2	19.3	-155.9	13.7
Efektif Vergi Oranı	73.8	258.8	23.9	749.7
Net Kar Marjı	22.0	-30.6	-118.6	-89.1
Özsermaye Karlılığı	2.6	-1.8	-3.1	-1.3
Aktif Karlılık	2.1	-1.5	0.4	-0.7
Finansal Yapı				
Toplam Borç / Özsermaye	21.9	15.8	23.0	20.2
Toplam Borç / Aktif	17.9	13.6	18.7	16.8
Finansal Borçlar / Toplam Borçlar	50.1	12.7	42.5	12.6
Faiz Karşılama Oranı	1.3	0.5	-2.2	0.5
Yabancı Para Net Pozisyonu (Mn TL)	-34.3	-46.2	2.3	0.8
Yabancı Para Net Pozisyonu / FAVÖK	-2.4	-3.8	0.2	0.1
Net Borç (Mn TL)	5,160.5	851.7	169.8	837.5
Net Borç / FAVÖK	3.6	0.7	0.1	0.7

Sektör Analizi

Hisse Kodu	Hisse Fiyatı	PD (Mn TL)	PD (Mn USD)	Özkaynak (Mn TL)	Toplam Aktif (Mn TL)	Değerleme Oranları (%)				Karlılık Oranları (%)			
						FD / Satışlar	FD / FAVÖK	F/K	PD / DD	Net Kar / Zarar Marjı	Net Borç / FAVÖK	Aktif Büyümesi	Özkaynak Karlılığı
ISGYO	19.95	19,127	425	54,594	65,622	7.02	17.32		0.35	-89.12	0.73	26.51	-1.26
PEKGY	16.68	83,400	1,855			66.18	13,314.21		10.16	-7.54	-1.33	10.79	
YGGYO	225.30	54,505	1,212			17.22	21.47	10.32	2.13	182.10	-1.95	7.69	
EKGYO	19.77	75,126	1,671			1.66	6.91	15.70	0.58	5.84	3.09	22.22	
TRGYO	99.15	99,150	2,205			5.53	7.96	13.87	0.76	49.21	-1.86	3.88	
ZRGYO	21.60	101,382	2,254			31.49	43.99	13.36	1.28	222.92	2.38	14.02	
RYGYO	30.30	60,600	1,348			17.77	19.48	2.30	0.70	746.13	0.66	24.88	
AKSGY	8.97	21,663	482			5.28	7.30	6.71	0.49	78.62	0.01	10.91	
PSGYO	2.93	20,219	450			105.99		6.98	0.57	990.13		13.60	
SNGYO	3.59	14,360	319			5.73	61.02	123.39	0.30	3.34	17.13	6.24	
ADGYO	58.85	32,124	714			40.63	79.77		2.52	-55.27	-1.14	94.54	
ALGYO	6.58	13,348	297			37.25	76.67		0.86	-433.85	18.03	2.37	
AVPGY	60.75	24,300	540	44,420	55,787	3.21	8.21	16.47	0.55	12.20	-0.58	27.41	0.40
SVGYO	19.00	20,577	458	4,233	5,588	264.91	406.17	708.96	4.86	445.85	-14.39		1.32
AKFGY	2.90	11,310	252			13.53	15.63	11.04	0.39	101.42	2.70	22.42	
KZBGY	3.36	13,440	299			9.45	14.48	14.35	0.59	51.52	3.14	16.19	
HLGYO	5.75	22,080	491			1.58	25.54	1.60	0.40	83.02	4.04	38.66	
OZKGY	12.25	17,836	397			3.03	11.62	20.71	0.27	21.30	-5.30	8.80	
PAGYO	122.30	10,640	237			10.55	12.45	6.78	0.70	159.11	-0.29	7.10	
FZLGY	14.66	18,325	408			15.19			4.80	-21.42		25.20	
Gayrimenkul Yat. Ort.						33.42	13.76	11.42	1.14	47.45		20.56	7.59

Sektör Analizi tablosunda yer alan şirketler halka açık piyasa değerlerine göre sıralanmış ve bu sıralamaya göre ilk 20 şirket gösterilmiştir.

Teknik Seviyeler Son Kapanış 19.95 TL	Değer (TL)	Uzaklık
1.Destek	19.79	-0.8%
2.Destek	19.64	-1.6%
PİVOT	20.11	0.8%
1.Direnç	20.26	1.6%
2.Direnç	20.58	3.1%

Ortalama İşlem Hacmi	Değer (Mn TL)	Son Gün Hacim Ortalamasının
Son Gün	21	
Son 1 Hafta	23	-7.2% altında
Son 1 Ay	32	-33.1% altında
Son 3 Ay	43	-49.6% altında
Son 1 Yıl	89	-76.0% altında

Fibonacci Düzeltme Seviyeleri	Fibo Seviyesi (TL)	Kapanışın Fibo Seviyesine Uzaklığı
0.00%	24.50	-18.57%
23.60%	23.27	-14.27%
38.20%	22.51	-11.37%
50.00%	21.90	-8.90%
61.80%	21.29	-6.29%
78.60%	20.41	-2.25%
100.00%	19.30	3.37%

Hareketli Ortalama	Değer (TL)	Yönü	Son Sinyal	Son Sinyal Tarihi	Son Sinyal Fiyatı	Son Kapanış Durum
5 Günlük Ort.	20.40	AŞAĞI	ALIŞ	28.04.26	20.87	-2.2%
20 Günlük Ort.	20.46	AŞAĞI	ALIŞ	28.04.26	20.53	-2.5%
50 Günlük Ort.	20.86	AŞAĞI	ALIŞ	28.04.26	20.95	-4.4%
100 Günlük Ort.	21.49	AŞAĞI	ALIŞ	28.04.26	20.93	-7.2%
200 günlük Ort.	20.44	AŞAĞI	ALIŞ	04.05.26	20.08	-2.4%

Teknik Göstergeler	Değer	Yön	Son Gün Sinyal Var mı?	Yorum
RSI	40.37	AŞAĞI		
MOM	95.00	AŞAĞI		
MACD	-0.11	AŞAĞI	SATIŞ	Satış sinyali gözleniyor.
CCI	-162.24	AŞAĞI		
ADX	19.71	AŞAĞI		

Teknik Değerlendirme

Trend Yönü	Trend Gücü	*TTS	Sinyal	Trend Değiş. Tarihi	Değ. Fiyat
YUKARI	-3 (ORTA)	19.92		04.05.26	20.77

Bu aşamada mevcut trendin yönünü YUKARI, trendin gücünü de -3 (ORTA) olarak değerlendirmekteyiz. Bu bağlamda 19.92 trend takip seviyesi üzerinde kalınabildiği sürece yukarı yönlü trendin korunma eğiliminde olmasını beklemekteyiz. Olası yeni bir trend değişikliği için 19.92 trend takip seviyesinin yakından takip edilmesini önermekteyiz. Gün içinde olası geri çekilmelerde destek olarak sırasıyla 19.79 ve 19.64 seviyeleri, direnç olarak da 20.26 ve 20.58 yakından takip edilebilir.

*TTS : Trend Takip Seviyesi



Şirketten Haberler

ISGYO	29.04.2026 18:23 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Güncelleme Haberin Devamı
ISGYO	29.04.2026 18:23 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu Güncelleme Haberin Devamı
ISGYO	29.04.2026 18:22 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sorumluluk Beyanı Haberin Devamı
ISGYO	29.04.2026 18:22 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31 Mart 2026 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu Haberin Devamı
ISGYO	29.04.2026 18:22 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine ait Finansal Tablolar Haberin Devamı
ISGYO	27.04.2026 18:16 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Manzara Adalar E Blok Kiralanması Hk Haberin Devamı
ISGYO	17.04.2026 17:10 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Komiteleri Haberin Devamı
ISGYO	17.04.2026 17:09 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şirket Genel Bilgi Formu Haberin Devamı
ISGYO	13.04.2026 10:45 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kuledibi Binası Kira Değerleme Raporu Haberin Devamı
ISGYO	07.04.2026 17:02 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Değişikliği Hk Haberin Devamı
ISGYO	02.04.2026 17:03 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hak Kullanım İşlemleri Haberin Devamı
	31.03.2026 09:14 İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,Creditwest Faktoring A.Ş. Hak Kullanımı Haberin Devamı

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. No:18 Park Maya Sitesi F-2/A Blok Beşiktaş 34335 İSTANBUL

Genel Müdürlük Telefon : 0 212 352 35 77

Müşteri Hizmetleri : 0 850 222 7772

www.vakifyatirim.com.tr www.vakiffx.com www.vkyanaliz.comE-Posta : musterihizmetleri@vakifyatirim.com.tr**Yasal Uyarı**

Burada yer alan yatırım bilgi, yorum ve tavsiyeleri yatırım danışmanlığı kapsamında değildir. Yatırım danışmanlığı hizmeti; aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri, mevduat kabul etmeyen bankalar ile müşteri arasında imzalanacak yatırım danışmanlığı sözleşmesi çerçevesinde kişilerin risk ve getiri tercihleri dikkate alınarak kişiye özel olarak sunulmaktadır. Burada yer alan yorum ve tavsiyeler ise genel niteliktedir, yorum ve tavsiyede bulunanların kişisel görüşlerine dayanmaktadır. Bu görüşler mali durumunuz ile risk ve getiri tercihlerinize uygun olmayabilir ve hiçbir şekilde alış veya satış yapılması yönünde yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Vakıf Yatırım, bu bilgilerin doğru, eksiksiz ve değişmez olduğunu garanti etmemektedir. Bu nedenle, bu bültenden elde edilen bilgilere dayanılarak hareket etmeden önce, bilgilerin doğruluğunu teyit etmeniz gerekmektedir ve sadece burada yer alan bilgilere dayanılarak yatırım kararı verilmesi beklentilerinize uygun sonuçlar doğurmayabilir. Rapor'da yer alan tüm veriler, Financial Information News Network (FINNET Elektronik Yayıncılık Data İletişim San. Tic. Ltd. Sti.) sağlayıcısından elde edilmiştir.

Bu bülten sadece genel bilgilendirme amacı ile hazırlanmıştır. Bültende kullanılan bilgilerden, kaynaklardaki hata ve eksikliklerden ve bilgilerin kullanılması sonucunda yatırımcıların uğrayabilecekleri doğrudan ve/veya dolaylı zararlardan, kar yoksunluğundan, manevi zararlardan ve üçüncü kişilerin uğrayabileceği zararlardan dolayı Vakıf Yatırım hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Buradaki içeriğin hiçbir bölümü Vakıf Yatırım'ın yazılı izni olmadan değiştirilmez, kopyalanamaz ve alıntı yapılamaz. İçerik tamamen ya da kısmen yalnızca Vakıf Yatırım tarafından ya da Vakıf Yatırım'ın yazılı izni ile kullanılabilir.